

# Folgenutzung innerstädtischer Verfügungsflächen durch Dienstleistungen in Berlin

## Dissertation

zur Erlangung des akademischen Grades doctor rerum naturalium (Dr. rer. nat.)  
im Fach Geographie

eingereicht an der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät II  
der Humboldt Universität zu Berlin

von Dipl.-Geogr. Daniela Schüler  
geboren am 1. Februar 1979 in Cuxhaven

Präsident der Humboldt-Universität  
Prof. Dr. Christoph Marksches

Dekan der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät II  
Prof. Dr. Wolfgang Coy

## Gutachter:

1. Prof. Dr. Elmar Kulke
2. Prof. Dr. Ingo Liefner
3. Prof. Dr. Sebastian Kinder

Tag der Verteidigung: 28.11.2008



---

„Unsere Welt wird immer stärker durch die Städte geprägt. Der Anteil der Menschen, die in Städten leben, wächst ständig. Diese Entwicklung geht mit gravierenden demographischen, ökonomischen und sozialen Veränderungen einher. Deshalb sind die Städte die Brennpunkte der Probleme der Gegenwart. Und deshalb entscheidet sich in den Städten die künftige Lebensqualität der Menschheit. Stadtpolitik – als globale, nationale und lokale Aufgabe – erhält damit eine wachsende und entscheidende Bedeutung.“

(Reinhard Klimmt, ehemaliger Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen der Bundesrepublik Deutschland)

---

## Danksagung

Diese Dissertation zu schreiben, war für mich wie ein ganzes Leben im Schnelldurchlauf. Zu Beginn steht die Pubertät: man sieht oft den Wald vor lauter Bäumen nicht und braucht einige Energie, um den Weg zu finden und die eigenen Gedanken in die richtigen Bahnen zu lenken. Es folgt das Arbeitsleben, welches nicht nur durch viel Arbeit sondern v. a. von Durchhaltevermögen geprägt ist. Neigt sich das Leben dann dem Ende, versöhnt man sich und schaut mit dem Gedanken zurück, wie schön doch alles war. Auch wenn es an einigen Stellen eine Herausforderung war, so möchte ich doch die Zeit der Dissertation nicht missen. Hat sie mich doch nicht nur in beruflichen Bereichen geprägt, sondern mich auch bei meiner persönlichen Entwicklung entscheidend begleitet.

Da ich diesen Weg nicht alleine gegangen bin, möchte ich jenen Menschen danken, die mich an verschiedenen Stellen begleitet haben. Zunächst möchte ich Prof. Dr. Kulke danken, dass er dies Dissertationsprojekt beantragt, mich betreut und mit kritischen Anmerkungen wesentlich zum Erfolg dieser Arbeit beigetragen hat. Herrn Prof. Endlicher gilt mein Dank für sein Engagement bei der Einrichtung und Begleitung des Graduiertenkollegs 780/2 „Stadtökologische Perspektiven: Schrumpfende Großstädte“. Die Deutsche Forschungsgemeinschaft hat dieses Gesamtprojekt als auch mein Stipendium finanziert und mir in diesem Rahmen u. a. die Teilnahme an internationalen Konferenzen und Forschungsaufenthalten ermöglicht.

Des Weiteren möchte ich meinen Gutachtern Prof. Dr. Liefner und Prof. Dr. Kinder als auch den weiteren Mitgliedern der Prüfungskommission Prof. Dr. Schulz und Dr. Dannenberg danken. Bei der Erhebung und Auswertung meiner Daten hat mir Ralf Schulz als studentischer Mitarbeiter geholfen. Ihm als auch meinen vielen Interviewpartnern gilt mein besonderer Dank. Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den vielen weiteren öffentlichen Stellen danke ich für die Bereitstellung von Datenmaterial. Durch inhaltliches Feedback haben mich auf meinem Weg Maike Brammer, Hadia Köhler, Maria Hagemeyer-Klose, Peter Dannenberg und Daniel Parreira begleitet. Viele weitere Personen haben mich an verschiedenen Stellen unterstützt. Auch wenn ich sie nicht alle aufführen kann, so möchte ich doch Micha Wellmann, Herrn Lipka, Benjamin Otto und Anke Ruckes an dieser Stelle nennen.

Meinen Eltern und meinem Andi möchte ich für die vielfältige Unterstützung danken, welche mir die Kraft zur Erstellung dieser Dissertationsschrift gegeben hat.

Berlin im September 2008

Daniela Schüler

---

## Abstrakt

Die vorliegende Dissertationsschrift widmet sich dem Thema der Folgenutzung von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen. Im Zuge struktureller Veränderungen der Wirtschaft entstehen zunehmend innerstädtische Verfügungsflächen. Die Städte verzeichnen gleichfalls eine Schwerpunktverlagerung wirtschaftlicher Tätigkeiten hin zum Dienstleistungssektor. Die vorliegende Arbeit untersucht am Beispiel Berlins die Folgenutzung innerstädtischer Verfügungsflächen durch Dienstleistungen.

Im Hinblick auf die Flächennachfrage können für den Dienstleistungsbereich mit Hilfe einer statistischen Clusteranalyse zehn Verfügungsflächentypen identifiziert werden, welche durch Dienstleistungen folgegenutzt werden. Die Unterscheidung in die drei Bereiche wissens- und nicht-wissensintensive, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen ermöglicht die Berücksichtigung jeweiliger Standortanforderungen und räumlicher Verteilungsmuster. Dabei konnten weitestgehende Übereinstimmungen mit den auf theoretischen Annahmen beruhenden Standortverteilungen festgestellt werden.

Am Beispiel des Fallstudiengebiets Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg erfolgt eine tiefergehende Analyse zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl von wissensintensiven Dienstleistern auf Verfügungsflächen. Dabei können Standortfaktoren der Verfügungsfläche identifiziert werden, welche in direktem Zusammenhang mit der Standortwahl der Nachfrager stehen. Die Betrachtung der Mikro-Ebene und speziell der Verfügungsflächen wurde bisher in der empirischen Standortforschung vernachlässigt. Daher werden in einem abschließenden Schritt die gewonnen Erkenntnisse in einem Bewertungsansatz integriert, welcher die Folgenutzungseignung einer Verfügungsfläche am Beispiel von Dienstleistungen bestimmt. Dieser Ansatz dient der bedarfsgerechten Flächenentwicklung im Rahmen des Flächenmanagements.

---

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	7
Abkürzungsverzeichnis.....	9
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>10</b>
1.1 Problemstellung.....	10
1.2 Forschungsziele und Aufbau der Arbeit.....	11
<b>2 Theoretische Grundlagen zum Angebot, zur Nachfrage und zur Steuerung der Verfügungsflächenentwicklung .....</b>	<b>15</b>
2.1 Begriffsbestimmung und Standorteigenschaften von Verfügungsflächen.....	15
2.2 Erklärungsansätze zum Auftreten innerstädtischer Verfügungsflächen.....	19
2.2.1 Großräumige Erklärungsansätze.....	19
2.2.2 Kleinräumige Erklärungsansätze.....	25
2.2.3 Diskussion .....	26
2.3 Akteure und Steuerungsinstrumente der Verfügungsflächenentwicklung.....	29
2.3.1 Anwendung des Akteursgruppenansatzes auf die Entwicklung von Verfügungsflächen..	29
2.3.2 Die Anbieterseite .....	30
2.3.3 Die Nachfrageseite .....	34
2.3.3.1 Mögliche Folgenutzungen und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung.....	34
2.3.3.2 Dienstleistungen als Folgenutzung und ihre Standortwahl.....	38
2.3.4 Die Gestaltungsebene .....	47
2.3.4.1 Rechtsvorschriften und Förderprogramme.....	47
2.3.4.2 Flächenmanagement .....	49
2.3.4.3 Flächenbewertung im Rahmen des Flächenmanagements .....	52
<b>3 Forschungsfragen und methodisches Vorgehen .....</b>	<b>55</b>
3.1 Ableitung der forschungsleitenden Fragestellungen.....	55
3.2 Methodisches Vorgehen .....	58
3.2.1 Methodisches Vorgehen zur Beantwortung der ersten Forschungsfrage .....	58
3.2.2 Methodisches Vorgehen zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage .....	63
3.2.3 Auswahl der Untersuchungsräume .....	65
3.2.4 Kritik an den verwendeten Methoden.....	67

---

<b>4 Folgenutzung von Verfügungsflächen.....</b>	<b>69</b>
4.1 Nachfrage von Verfügungsflächen in Berlin (1991-2005) .....	69
4.2 Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen in Berlin .....	75
4.3 Typenbildung von Verfügungsflächen und ihre Folgenutzungseignung.....	78
4.3.1 Wissens- und nicht-wissensintensive Dienstleistungen .....	78
4.3.2 Konsumentenorientierte Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) .....	81
4.3.3 Technologiebasierte Dienstleistungen.....	84
4.4 Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellung.....	86
 <b>5 Folgenutzung von Verfügungsflächen aus Sicht der Akteure.....</b>	 <b>93</b>
5.1 Das Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg und seine Akteure.....	94
5.2 Dienstleistungen als Folgenutzung auf Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet .....	97
5.3 Die Standortwahl von Verfügungsflächen aus Sicht der Nachfrager .....	101
5.3.1 Ursachen der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung.....	101
5.3.2 Einflussfaktoren auf die Folgenutzung durch Dienstleistungen aus Sicht der Nachfrager .....	105
5.3.2.1 Makro-Ebene.....	105
5.3.2.2 Meso-Ebene .....	109
5.3.2.3 Mikro-Ebene.....	113
5.4 Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter.....	118
5.5 Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellung und Diskussion.....	125
5.6 Bewertungsansatz zur Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen.....	132
 <b>6 Abschließende Betrachtungen .....</b>	 <b>140</b>
 <b>7 Literaturverzeichnis.....</b>	 <b>146</b>
 <b>8 Anhang .....</b>	 <b>162</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gliederung der Arbeit.....	14
Abb. 2	Hemmnisse der Brachflächenentwicklung.....	17
Abb. 3	Theorie der Langen Wellen.....	20
Abb. 4	Grundmodell der Regulationstheorie.....	21
Abb. 5	Der Produktlebenszyklus.....	23
Abb. 6	3-Sektoren Hypothese nach Fourastie.....	24
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion im Phasenverlauf der Stadtentwicklung.....	26
Abb. 8	Entstehung von Verfügungsflächen durch groß- und kleinräumige Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten.....	28
Abb. 9	Anwendung des Akteursgruppenansatz auf die Entwicklung von Verfügungsflächen.....	30
Abb. 10	Anbieter von Verfügungsflächen in Städten.....	31
Abb. 11	Systematisierung unternehmensorientierter Dienstleistungen.....	39
Abb. 12	Standortsuchprozesse auf den drei Maßstabsebenen am Beispiel Berlin.....	41
Abb. 13	Beeinflussung der Standortwahl von Dienstleistungen nach dem Akteursgruppenansatz.....	42
Abb. 14	Räumliche Verteilungsmuster von Dienstleistungen.....	46
Abb. 15	Zusammenhang zwischen Angebot, Nachfrage und Management von Verfügungsflächen.....	50
Abb. 16	ABCD-Modell der Brachflächentypisierung.....	53
Abb. 17	Forschungsfragen und Arbeitsschritte der Untersuchung.....	56
Abb. 18	Arbeitsschritte zur Typisierung der folgegenutzten Verfügungsflächen.....	59
Abb. 19	Verwendete Standortfaktoren und ihre entsprechenden Indikatoren*.....	60
Abb. 20	Zweigliederung des verfolgten Bewertungsansatzes: Arbeitsschritte und Ergebnisse.....	65
Abb. 21	Auswahlgründe für das Untersuchungsgebiet Berlin und Spreerraum Friedrichshain-Kreuzberg.....	66
Abb. 22	Folgegenutzung von Verfügungsflächen in Berlin im Zeitraum 1991-2005.....	69
Abb. 23	Eigenschaften der folgegenutzten Verfügungsflächen in Berlin (1991-2005).....	71
Abb. 24	Folgegenutzte Verfügungsflächen durch verschiedene Dienstleistungsbereiche in Berlin (1991-2005).....	75
Abb. 25	Verteilungsmuster von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen am Beispiel Berlin.....	78
Abb. 26	Übersicht der Verfügungsflächentypen mit Folgegenutzung wissens- und nicht-wissensintensiver Dienstleistungen.....	79
Abb. 27	Übersicht der Verfügungsflächentypen mit Folgegenutzung großflächiger Einzelhandel.....	82
Abb. 28	Übersicht Verfügungsflächentypen mit Folgegenutzung technologiebasierter Dienstleistungen.....	85



---

Abb. 29	Überblick der Standorteigenschaften der folgegenutzten Verfügungsflächen.....	87
Abb. 30	Übersicht der 2. Forschungsfrage mitsamt der Teilfragestellungen.....	93
Abb. 31	Akteurskonstellation der Verfügungsflächenentwicklung im Fallstudiengebiet.....	95
Abb. 32	Folgegenutzung von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg 1991-2005 .....	98
Abb. 33	Aufteilung der angesiedelten wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen nach Tätigkeitsschwerpunkten.....	99
Abb. 34	Übersicht zu den Ursachen der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung .....	102
Abb. 35	Ursachen der Standortansiedlung bzw. -verlagerung der wissensintensiven Dienstleister.....	104
Abb. 36	Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Makro-Ebene.....	106
Abb. 37	Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Makro-Ebene.....	108
Abb. 38	Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Meso-Ebene.....	109
Abb. 39	Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Meso-Ebene.....	113
Abb. 40	Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Mikro-Ebene.....	113
Abb. 41	Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Mikro-Ebene .....	117
Abb. 42	Einflussfaktoren auf die Folgegenutzung und Entwicklung von Verfügungsflächen aus Sicht der Anbieter .....	118
Abb. 43	Einflussfaktoren auf die Folgegenutzung von Verfügungsflächen aus Sicht der Anbieter ..	124
Abb. 44	Einflussfaktoren mit direktem Bezug zur Verfügungsfläche.....	129
Abb. 45	Einflussfaktoren auf die Entwicklung von Verfügungsflächen .....	131
Abb. 46	Aufbau des Bewertungsansatzes zu Bestimmung der Folgegenutzungsseignung .....	132
Abb. 47	Folgegenutzungsseignung des bestehenden Verfügungsflächenbestandes für Dienstleistungen in Berlin.....	133
Abb. 48	Anzahl der folgegenutzten Verfügungsflächentypen und Folgegenutzungsseignung noch bestehender Verfügungsflächentypen in Berlin.....	134
Abb. 49	Ergänzende Bewertungsaspekte zur Bestimmung der Folgegenutzungsseignung von Verfügungsflächen.....	137
Abb. 50	Skala zur Gesamtbewertung der Verfügungsflächen im zweiten Bewertungsschritt.....	137
Abb. 51	Bestehende Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain- Kreuzberg.....	138
Abb. 52	Bewertung der bestehenden Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet .....	139

---

## Abkürzungsverzeichnis

BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutzverordnung
BEHALA	Berliner Hafen und Lager Gesellschaft
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BSR	Berliner Stadtreinigung
BVG	Berliner Verkehrsgesellschaft
BWB	Berliner Wasserbetriebe
CABERNET	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
CLARINET	Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies
DIFU	Deutsches Institut für Urbanistik
DL	Dienstleistung
EFRE	Europäischer Fond für Regionale Entwicklung
EH	Einzelhandel
EU	Europäische Union
g.e.b.b.	Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH
GESA	Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten
IRS	Institut für Raumentwicklung und Strukturpolitik
Kita	Kindertagesstätte
KMU	Klein- und mittlere Unternehmen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
REFINA	Forschungsprogramm zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement
RESCUE	Regeneration of European Sites and Urban Environments
SAT	Sustainability Assessment Tool
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
TLG	Treuhand Liegenschaft Immobilien GmbH

# 1 Einleitung

„Das Beständige an den Städten ist ihr ständiger Wandel“ (Peter Hall)

## 1.1 Problemstellung

Berlins Straßenbild ist durch eine Vielzahl von Brachflächen gekennzeichnet, welche sich als ein natürliches Produkt der Stadtentwicklung darstellen. Groß- und kleinräumige Schwerpunktverlagerungen wirtschaftlicher Aktivitäten zwischen und innerhalb von Wirtschaftsräumen bzw. Städten verändern die Wirtschaftsstruktur und bedingen sowohl Wachstums- als auch Schrumpfungsprozesse. Räumliche Folge dieser Entwicklung ist das Auftreten innerstädtischer Brachflächen, deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde und für welche sich noch keine Folgenutzung gefunden hat. Die Reaktivierung von Brachflächen bedeutet Entwicklung, denn durch die Nichtnutzung werden wichtige städtische Flächen- und Entwicklungspotentiale nicht ausgeschöpft (Pesch 1997: 135f.). Die Städte stehen vermehrt vor der Herausforderung, diese Flächen möglichst zeitnah um- oder wiederzunutzen. Das Brachliegen der Flächen kann viele negative Folgen mit sich ziehen, wie beispielsweise ein schlechtes Image. Das Flächenpotential einer Stadt zeichnet sich jedoch nicht nur durch die brachliegenden Flächen aus, vielmehr sind ihm die derzeit mindergenutzten und jene Flächen zuzurechnen, deren Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben wird. Diese drei Flächenkategorien gemeinsam umfassen das Verfügungsflächenpotential einer Stadt und stellen somit die Flächenreserven einer zukünftigen Entwicklung dar.

Dem gegenüber zeichnen sich im Strukturwandel befindliche Städte durch eine Wirtschaftsstruktur aus, die sich zunehmend vom sekundären zum tertiären Sektor verlagert. Viele der ehemals brachliegenden Flächen werden bereits durch Dienstleistungen folgegenutzt, dazu zählen u. a. Büroräume in ehemaligen Gewerbebauten. Zu den Standortansprüchen von Dienstleistungen und ihren räumlichen Verteilungsmustern wurden in der Vergangenheit umfangreiche Forschungsaktivitäten unternommen (u. a. Kulke 1992; Staudacher 1991). Wenig Beachtung fand bisher die Betrachtung des Ansiedlungsverhaltens auf der konkreten Fläche, und im Speziellen der Brach- bzw. Verfügungsfläche, welche gegenüber vorher ungenutzten Flächen charakteristische Eigenschaften aufweist (Heineberg/Heinritz 1983; Tzschaschel 1986; Enxing 1999). Es stellen sich somit die Fragen, welche Verfügungsflächen aus welchen Gründen von Dienstleistungen nachgefragt werden und welche räumlichen Verteilungsmuster sich dabei ergeben.

Die derzeitige Situation der Städte zeichnet sich durch ein umfangreiches Angebot von Verfügungsflächen aus und einer Flächennachfrage, welche aufgrund des Strukturwandels zunehmend von Dienstleistungen geprägt ist. **Ziel** einer nachhaltig orientierten Stadtentwicklungs-

planung muss es folglich sein, auf diesen Prozess steuernd einzuwirken. Es gilt die besonderen Standorteigenschaften der Verfügungsflächen und die Standortansprüche der Folgenutzer zu erkennen und miteinander in Einklang zu bringen. Nur so kann eine langfristige Folgenutzung auf den Flächen etabliert werden. Allerdings fehlt es den Städten vielfach an Kenntnissen über ihren Flächenbestand sowie an Bewertungsmaßstäben, mit denen Aussagen über die Nutzungsperspektiven dieser Altstandorte getroffen werden können (Doetsch et al. 2000: 257).

Ein Instrument, mit dessen Hilfe die Flächenentwicklung einer Stadt organisiert und gesteuert werden kann, ist das **Flächenmanagement**. Mit den Bausteinen Erfassung, Bewertung, Steuerung und Monitoring von Flächen gewährleistet es eine „erprobte Vorgehensweisen, um vorhandene sowie zu erhebende Daten konzeptionell und informationstechnisch in ein zusammenfassendes Managementsystem zu integrieren“ (Ferber et. al 2005: 109). Eine Herausforderung für die weitere Stadtentwicklung ist es, dieses Potential an Verfügungsflächen im Rahmen eines Flächenmanagementansatzes in die zukünftige Flächenentwicklung einzubinden und die Folgenutzung der Flächen zu optimieren. Dabei gilt es insbesondere die Standortansprüche der Folgenutzer und die besonderen Eigenschaften der Verfügungsflächen zu berücksichtigen.

### 1.2 Forschungsziele und Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit hat zum Anliegen, die Gründe der Standortwahl und die räumlichen Verteilungsmuster von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen zu untersuchen. Die Untersuchung findet am Beispiel von Dienstleistungen statt, da sie eine der größten Nachfragergruppen von Verfügungsflächen darstellen und ihnen eine hohe Bedeutung für die Stadtökonomie beigemessen wird (s. u.). Die gewonnen Erkenntnisse fließen in die Erarbeitung eines Bewertungsansatzes ein, welches im Rahmen des Flächenmanagements der nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Flächenentwicklung innerhalb der Städte dienen soll.

Erstes Ziel der Untersuchung ist ein **allgemeiner Erkenntnisgewinn** im Bereich des Ansiedlungsverhaltens von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen und der herausgebildeten Standortmuster. Eine Vielzahl von Theorien und Erklärungsansätzen beschäftigen sich bereits mit dem Standortverhalten und den räumlichen Verteilungsmustern von Dienstleistungen. Wenig Beachtung findet bisher die Bedeutung der einzelnen Fläche bei der Standortwahl (Heineberg/Heinritz 1983; Tzschaschel 1986, Enxing 1999). Darüber hinaus wird bislang auch die spezielle Betrachtung von Verfügungsflächen ausgeklammert. Mit der vertiefenden Betrachtung der Verfügungsfläche und ihrem Einfluss auf die Standortwahl als auch der räumlichen Verteilungsmuster von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen wird dem Versuch nachge-

gangen, einen Beitrag zur Schließung der bestehenden Forschungslücke zu leisten. Dabei werden zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Standortverhaltens innerhalb der Dienstleistungen die Bereiche wissens- und nicht-wissensintensive, technologiebasierte und konsumentenorientierte Dienstleistungen unterschieden.

Zweites Ziel ist die Entwicklung und Erprobung eines **Bewertungsansatzes**, mit welchem die Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen entsprechend der Ansprüche der Folgenutzer bestimmt werden kann. Die Zielgruppe für die Anwendung dieses Bewertungsansatzes stellt u. a. die planerische Ebene, im Speziellen vorrangig die Stadtplanungs- bzw. Wirtschaftsförderungsämter, dar. Mit Hilfe des entwickelten Bewertungsverfahrens kann die Folgenutzungseignung der vorhandenen Verfügungsflächen abgeschätzt und den potentiellen Nachfragern bedarfsgerechte Flächen angeboten werden. Zudem können Flächen mit einer begrenzten Folgenutzungseignung identifiziert und ein gesondertes Vorgehen zum Umgang mit ihnen entwickelt werden. Zusätzlich profitieren auch die Flächeneigentümer und Projektentwickler von einem Bewertungsansatz, welcher die Folgenutzungseignung bestimmt und somit Aussagen zum Entwicklungspotential einer Fläche trifft. Aufbauend auf den gewonnen Erkenntnissen können sie die Fläche entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Zielgruppe entwickeln und vermarkten.

Die **zentrale Fragestellung** der Arbeit, die beide Zielvorgaben in sich vereint, lautet: Welche städtischen Verfügungsflächen eignen sich für eine Folgenutzung durch welche Dienstleistungen?

Der **Untersuchungsraum** für die aufgeworfene Fragestellung ist Berlin (Kap. 3.2.3), da die Stadt unter dem Einfluss städtischer Transformation sowohl eine Vielzahl innerstädtischer Verfügungsflächen als auch Folgenutzungen auf diesen aufweist und zusätzlich umfangreiches Datenmaterial zu den städtischen Verfügungsflächen vorhanden ist. Vertiefende Analysen speziell zu den Gründen der Standortwahl von Dienstleistern finden innerhalb Berlins im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg statt.

Das **empirische Vorgehen** zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellung gliedert sich in einen zweistufigen Prozess, der zwei Teilfragestellungen mit jeweiligen Unterfragestellungen aufweist. Am Anfang steht eine Typisierung der bisher durch Dienstleistungen folgenutzten Verfügungsflächen, wobei die drei Dienstleistungsbereiche wissens- und nicht wissensintensive, technologiebasierte und konsumentenorientierte Dienstleistungen unterschieden werden (Kap. 2.3.3.2). Die wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen können aufgrund der bestehenden Datenlage nur gemeinsam betrachtet werden und werden daher zu einem Bereich zusammengefasst. Sie siedeln sich beide in Büroräumen an und damit in einer ähnlichen Gebäudesubstanz, daher wird in dieser Arbeit auch von bürogebunden Dienstleistungen gesprochen. Technologiebasierte Dienstleistungen als Teilgruppe der wissensintensiven Dienst-

leistungen werden aufgrund ihres starken Anteils bei der Flächennachfrage gesondert betrachtet. Bei den konsumentenorientierten Dienstleistungen wird die Untersuchung exemplarisch am Beispiel des großflächigen Einzelhandels durchgeführt. Damit Baulücken aus der Untersuchung herausfallen und aufgrund der bestehenden Datenlage werden dabei nur Verfügungsflächen mit einer Größe von über 1 ha betrachtet. Die Typisierung der Verfügungsflächen wird anhand einer statistischen Clusteranalyse der im Zeitraum 1991 bis 2005 folgegenutzten Flächen durchgeführt. Als Variablen gehen in die Clusteranalyse zehn Standortfaktoren ein, welche bei der Standortwahl von Dienstleistungen auf Ebene der konkreten Fläche bedeutend sind. Im Ergebnis soll die Typisierung der folgegenutzten Verfügungsflächen zum einen Kenntnisse über das dortige Ansiedlungsverhalten von Dienstleistungen und deren räumliche Verteilungsmuster liefern. Zum anderen sollen Flächen identifiziert werden, welche eine Folgenutzungseignung für Dienstleistungen und im Speziellen für die drei Dienstleistungsbereiche aufweisen. Durch die abschließende Einordnung der noch bestehenden Verfügungsflächen in diese Verfügungsflächentypisierung soll die Folgenutzungseignung der noch bestehenden Flächen am Beispiel Berlins bestimmt und somit der Bewertungsansatz erprobt werden.

In einem zweiten Schritt werden am Beispiel des durch wissens- und nicht-wissensintensive (bürogebundene) Dienstleistungen nachgefragten Verfügungsflächentyps 1 in einem Fallstudiengebiet Experteninterviews mit den Folgenutzern sowie den Anbietern der Verfügungsflächen geführt. Damit können vertiefende Erkenntnisse zu den Gründen der Standortwahl und den räumlichen Verteilungsmustern generiert werden. Des Weiteren kann auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse der entwickelte Bewertungsansatz speziell für diesen Verfügungsflächentyp verfeinert werden.

Angelehnt an Bone-Winkel und Sotelo (1995) wird die Verfügungsfläche in dieser Arbeit als ein Gut angesehen und die güterwirtschaftlichen Kategorien von Angebot und Nachfrage verwendet. Unter Einbeziehung des Akteursgruppenansatz nach Kulke (1992: 63ff.) findet zusätzlich die Gestaltungsebene Berücksichtigung (Kap. 2.3.1). Diese Ansätze finden sich bei der Strukturierung der Forschungsarbeit wieder, um die Übersichtlichkeit des behandelten Themas im Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage nach Verfügungsflächen zu gewährleisten (Abb. 1).



**Abb. 1 Gliederung der Arbeit**

Quelle: Eigene Darstellung

Das folgende **Kapitel 2** dient der Darlegung der bestehenden theoretischen Grundlagen zum Entstehen von Verfügungsflächen und dem Standortverhalten von Dienstleistungen. In **Kapitel 3** werden aufbauend auf das vorangegangene Kapitel die Forschungsfragen entwickelt und das methodische Vorgehen dargelegt. **Kapitel 4** widmet sich den Ergebnissen der Verfügungsflächentypisierung und der räumlichen Verteilungsmuster der Dienstleistungen. **Kapitel 5** stellt die Gründe der Standortwahl der Dienstleister und die weiteren Einflussfaktoren auf die Flächenentwicklung aus Sicht der Nachfrager und Anbieter vor. Zum Ende des Kapitels wird der Bewertungsansatz entwickelt und am Beispiel der Berliner Verfügungsflächen angewendet. Die abschließende Betrachtung in **Kapitel 6** fasst die wesentlichen Erkenntnisse der Arbeit zusammen, stellt den weiteren Forschungsbedarf vor und leitet Handlungsempfehlungen ab.

## 2 Theoretische Grundlagen zum Angebot, zur Nachfrage und zur Steuerung der Verfügungsflächenentwicklung

„Cities – the leftover baggage of the industrial era?“ (Läpple 2003)

Ziel des folgenden Kapitels ist die theoretisch fundierte Erklärung des Auftretens von Verfügungsflächen als auch des Standortverhaltens von Dienstleistungen und ihrer räumlichen Verteilungsstruktur in Städten. Darüber hinaus wird der Untersuchungsgegenstand der Verfügungsfläche näher beleuchtet und der Ansatz des Flächenmanagements vertiefend dargestellt. Entsprechend des verwendeten Akteursgruppenansatzes (Kap. 2.3.1) gliedert sich das Kapitel in die drei Bereiche Anbieter, Nachfrager und Gestalter der Verfügungsflächenentwicklung.

### 2.1 Begriffsbestimmung und Standorteigenschaften von Verfügungsflächen

**Verfügungsflächen** werden in dieser Arbeit als städtische Flächen begriffen, welche das verfügbare Potential der zukünftigen Flächenentwicklung der Stadt bilden. Dieses Potential bildet sich hauptsächlich aus vormals in Nutzung befindlichen Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde und die sich derzeit nicht in Nutzung befinden (Brachflächen). Ein zusätzliches Potential bilden jene Flächen, auf denen Nutzungen angesiedelt sind welche nicht dem Standortpotential der Fläche entsprechen und die durch höherwertige Nutzungen ersetzt werden können (Mindernutzungsflächen). Eine dritte Komponente bilden Flächen, deren Nutzung in absehbarer Zeit aufgeben wird und an die sich keine unmittelbare Folgenutzung anschließt (Umnutzungsflächen). Verfügungsflächen können demnach eine bestehende Bebauung aufweisen (Liegenschaft) oder auch völlig unbebaut sein.

Eine **Brachfläche** ist eine ehemals genutzte Fläche im Siedlungsbereich, welche über einen längeren Zeitraum<sup>1</sup> ungenutzt und unter städtebaulichen und ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos geworden ist (Stahl et al. 2003: 31). Eine deutliche, gesetzliche Definition von Brachflächen existiert bisher nicht, obwohl in § 165 des Baugesetzbuches der Begriff als Voraussetzung für die Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verwendet wird (Westdeutsche Immobilienholding GmbH 1998: 7f.). Prägendes Merkmal für Brachflächen ist, dass sie keine Nutzung aufweisen und auch in absehbarer Zeit keine Folgenutzung abzusehen ist. Zur Charakterisierung von Brachflächen wird häufig die **Vornutzung** herangezogen, da diese durch die verbliebene Erschließung, Gebäude und Anlagen die Brache charakterisiert. Dabei lassen sich als Untergliederung die Industrie- und Gewerbebrachen einschließlich Handelsbrachen, Infrastruktur-, Militär- und Wohnungsbrachen unterscheiden (Stahl 2003: 36).

---

<sup>1</sup> In der Literatur wird von unterschiedlich langen Zeitspannen ausgegangen, welche von 1 bis 5 Jahre reichen (Samson 2002).



Häufig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Vornutzung weisen Brachflächen besondere **Standortmerkmale** auf, welche sie gerade gegenüber den Neubauflächen auf der Grünen Wiese unterscheiden. Ein ganz wesentliches Bestimmungsmerkmal von Brachflächen ist deren vorherrschende Bebauung. Bestehende Bauten können sowohl als Hemmnis (Kosten des Abrisses) als auch als Chance (Folgenutzung bestehender Gebäude, historische Gebäude als Imagefaktor) für die Folgenutzung einer Brachfläche stehen. Als nachteilig erweist sich ihre oftmals eingeschränkte Einbindung in das angrenzende Stadtgebiet. Brachen haben aufgrund vorherrschender Bebauung oder der Flächenerschließung oftmals Brüche zum umliegenden Gebiet (Interview Gestaltungsebene). Darüber hinaus sind viele Brachflächen im Zuge ihrer industriellen und gewerblichen Vornutzung mit Kontaminationen (Altlasten) in Boden und Gebäudesubstanz belastet. Dieser Aspekt dominierte lange Zeit den wissenschaftlichen Diskurs um Brachflächen (Kahnert 1988). Heutzutage stellen Altlasten jedoch aufgrund der weiterentwickelten Sanierungstechniken nur noch selten ein Hindernis bei der Entwicklung der Flächen dar (Pesch 1997: 140). Laut einer Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIFU) unter 150 Städten im Jahre 2000 stellen Altlasten nur bedingt ein Entwicklungsproblem dar, bedeutender sind die Finanzknappheit oder das mangelnde Interesse der Privatwirtschaft (Tomerius/Preuß 2001: 36). Darüber hinaus sind lediglich 14 % der bestehenden Brachflächen kontaminiert und bei nur 4 % der Flächen stellen die bestehenden Altlasten ein tatsächliches Entwicklungshemmnis dar (Genske/Ruff 2007: 10). Diese Kontaminationen können sich als ein Faktor negativ auf das Image der Fläche auswirken. Wegner (2005: 129) spricht in diesem Fall von „mental Altlasten“. Gerade die Vornutzung durch produzierende Betriebe, verbunden mit einem hohen Maß an Emissionen oder andere umweltbeeinflussende Auswirkungen, bedingt auch nach der Stilllegung die negative Wahrnehmung der Fläche durch die Bevölkerung. Häufig ist es auch der aktuelle Zustand der Flächen, welcher aufgrund von Verfalls- und Verschmutzungserscheinungen negativ auf das Image wirkt. Wegen der fehlenden Nutzung verwahrlosen die Flächen oft und stellen für viele Anwohner als auch Investoren einen „Schandfleck“ dar (Stahl 2003: 25).

Die Größe von Brachflächen kann sehr unterschiedlich sein und hängt von der jeweiligen Vornutzung ab. Zum einen können die Brachflächen kleinteilige Zuschnitte aufweisen, wie z. B. bei Baulücken. Dies sind ungenutzte Flächen, die zwischen zwei genutzten Grundstücken liegen und meist kleine Zuschnitte aufweisen (Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung 2005: 5). Baulücken waren gerade in innerstädtischen Lagen vielfach durch Wohnnutzungen oder kleinteilige Gewerbenutzungen vorgegenutzt. Da viele Baulücken in hoch verdichteten Stadtstrukturgebieten wie beispielsweise gründerzeitlichen Wohngebieten liegen, ist ihr Nachnutzungspotential stark eingeschränkt und hauptsächlich auf Nachverdichtung, Wohnen oder ergänzende Nutzungen begrenzt. Gerade militärische und durch Industrie und Gewerbe genutzte Flächen weisen zum

anderen großflächige Zuschnitte auf. Während Militärbrachen vorrangig am Stadtrand liegen, finden sich die Industrie- und Gewerbebrachen über die gesamte Stadt verteilt. Die räumliche Verteilung von Brachflächen insgesamt erstreckt sich aufgrund der unterschiedlichen Vornutzungen über das gesamte Stadtgebiet, wobei die Brachflächen dabei sehr heterogene Größen aufweisen.

Hinsichtlich der Folgenutzung von Brachflächen besteht eine Vielzahl von Hemmnissen, wie Abb. 2 aus Sicht der öffentlichen und privaten Akteure aufzählt. Diese Hemmnisse gelten auch eingeschränkt für die Kategorien der Mindernutzungs- und Umnutzungsflächen.

Gliederung	Hemmnisse und Defizite
Technisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unkenntnis über Typ und Grad der Altlastenbelastung</li> <li>- Gefahr durch Altlasten und damit hohe Sanierungskosten</li> <li>- Erschließungskosten</li> <li>- Baulich-strukturelle Mängel der Flächen und Gebäude</li> </ul>
Stadträumliche Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Stadtraum</li> <li>- Größe der Fläche</li> </ul>
Rechtlich-administrativ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau-, planungs- und umweltrechtliche Hemmnisse</li> <li>- Probleme der Entlassung der Flächen aus dem Fachplanungsrecht</li> <li>- Haftung und Finanzierung bei Altlastenverdacht</li> <li>- Unklarheit über planungsrechtliche Situation</li> <li>- Zeitaufwendige Vorgänge bei Eigentümerwechsel</li> <li>- Gestiegener ökologischer Wert der Fläche erschwert und verteuert u. U. eine bauliche Folgenutzung</li> <li>- Nutzungsbeschränkungen oder Auflagen durch Denkmalschutz</li> </ul>
Politisch-institutionell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informationsdefizite über Bestand der potenziell wiedernutzbaren Flächen</li> <li>- Unterschiedliche Ziele Kommune – Investor</li> <li>- Unflexible Organisationsformen und langwierige Verfahrensdauer in der Verwaltung, z. B. bei der Baurechterstellung</li> <li>- Hohe Flächenausweisungsraten im Umland durch ausgeprägte interkommunale Konkurrenz</li> </ul>
Instrumentell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finanzierungsunsicherheit</li> <li>- Überangebot an frei verfügbaren Flächen</li> <li>- Fehlende ökonomische Anreize</li> <li>- Fehlende Förderprogramme</li> </ul>
Ideologisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Negatives Image der Brachfläche</li> <li>- Mangelndes Bewusstsein über Problematik des Flächenverbrauchs</li> <li>- Interessengegensätze und Unsicherheiten bei Entscheidungen über Abriss, Erhalt und Weiterverwendung der bestehenden Gebäudesubstanz</li> </ul>

**Abb. 2 Hemmnisse der Brachflächenentwicklung**

Quelle: Eigene Darstellung nach Böhme 2006: 24

Häufig werden **Mindernutzungsflächen** in der bestehenden Literatur als ein Teilsegment der Brachflächen angesehen (Samson 2002: 7). Dabei besteht der entscheidende Unterschied in der derzeitigen Nutzung, die bei Mindernutzungsflächen zwar vorhanden ist, aber nicht dem Standortpotential entspricht. Nach Wegner (2005: 150) lässt sich die Mindernutzung auch daran

ablesen, dass nur ein Bruchteil der maximalen Miete erreicht wird. Mindernutzungen können sowohl in quantitativer (z. B. Wohnblöcke mit hohen Anteilen von Leerständen) als auch in qualitativer Weise (z. B. teure zentrumsnahe Flächen mit geringwertiger Nutzung) vorliegen. Typische Beispiele für Mindernutzungen sind beispielsweise Parkplätze oder Nutzungen mit extensiven Flächenansprüchen wie Autohändler. Dabei finden sich Mindernutzungen häufig auf Flächen, welche lange Zeit brach lagen. Somit können die beschriebenen Standorteigenschaften der Brachflächen auch auf Mindernutzungsflächen übertragen werden. Einige Autoren (Stahl et al. 2003) gehen davon aus, dass die Anzahl städtischer Mindernutzungsflächen die der Brachflächen übertrifft. Detaillierte Zahlen zum Umfang von Mindernutzungsflächen wurden bislang nicht erhoben und sind auch in Berlin nicht verfügbar.

Als dritte Kategorie der Verfügungsflächen umfassen **Umnutzungsflächen** derzeit noch in Nutzung stehende Flächen, deren Nutzungsaufgabe allerdings schon abzusehen ist und für welche keine anschließende Folgenutzung besteht. Diese Flächen fallen folglich in unmittelbarer Zeit brach oder werden nur bedingt genutzt und entsprechen dann der Kategorie der Mindernutzungsflächen. Daher weisen sie ebenfalls ähnliche Standorteigenschaften wie die oben genannten der Brachflächen auf. Beispiele für Umnutzungsflächen sind Friedhöfe oder Infrastruktureinrichtungen wie Schulen oder verkehrliche Einrichtungen, die aufgrund einer veränderten Bevölkerungsstruktur oder Neuerungen in der Verkehrstechnik nicht mehr benötigt werden.

Insgesamt konnte im voranstehenden Kapitel aufgezeigt werden, dass Verfügungsflächen einige typische Standorteigenschaften aufweisen, welche sie von bislang ungenutzten Flächen unterscheiden. Da Verfügungsflächen verstärkt in den Städten auftreten (Kap. 2.2), bedarf es einer detaillierteren Betrachtung dieser speziellen Standorteigenschaften und ihrer Einflussnahme auf die Standortwahl.

## 2.2 Erklärungsansätze zum Auftreten innerstädtischer Verfügungsflächen

Das Auftreten von Verfügungsflächen ist ein globales Phänomen und sie stellen ein natürliches Produkt im Verlauf der Stadtentwicklung dar.<sup>2</sup> Zwischen den Städten ergeben sich jedoch Unterschiede in der Quantität und Qualität (Standorteigenschaften) der bestehenden Flächenpotentiale. Welche Prozesse das Auftreten und die unterschiedliche Ausprägung von Verfügungsflächen in den Städten erklären, ist Gegenstand des folgenden Kapitels. Als Erklärungsansätze zum Entstehen von Verfügungsflächen dienen Ansätze, welche sowohl groß- als auch kleinräumige Verschiebungen von Wirtschaftsaktivitäten erklären.

### 2.2.1 Großräumige Erklärungsansätze

Mit der Theorie der Langen Wellen und der Regulationstheorie werden im folgenden Kapitel zwei Ansätze aufgezeigt, welche räumliche Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeit zwischen den Zentren erklären. Die ebenfalls vorgestellte 3-Sektoren Hypothese dient der Erklärung des Strukturwandels mit einer zunehmenden Bedeutung der Dienstleistungen.

Die **Theorie der Langen Wellen**<sup>3</sup> beruht auf der Grundannahme, dass in zeitlichen Zyklen grundlegende technische Neuerungen (Basisinnovationen) in der Wirtschaft auftreten, durch welche sich die Struktur und die räumliche Verteilung der Industriezweige und damit auch der Gesamtwirtschaft grundlegend verändern (Schumpeter 2006). Dieser veränderte Anteil einzelner Wirtschaftsbranchen an der Gesamtwirtschaft wird in der Forschungsliteratur unter dem Begriff des Strukturwandels zusammengefasst (Keeble 1991). Die Basisinnovationen treten in Wellenform auf, wobei jeweils eine Welle<sup>4</sup> ca. 40 bis 60 Jahre dauert. Dieser Entwicklungszyklus beginnt dabei mit dem Auftreten von Basisinnovationen in einem wirtschaftlichen Bereich, woran sich zunächst eine ca. 20 bis 30 Jahre andauernde Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs anschließt. Bevor sich eine neue Basisinnovation in einem anderen Wirtschaftsbereich etabliert, folgt die Abschwungphase dieses Wirtschaftsbereichs aufgrund der erschöpften Innovationskraft der ehemaligen neuen Technologie (Abb. 3). Räumliche Folge der Herausbildung einer langen Welle

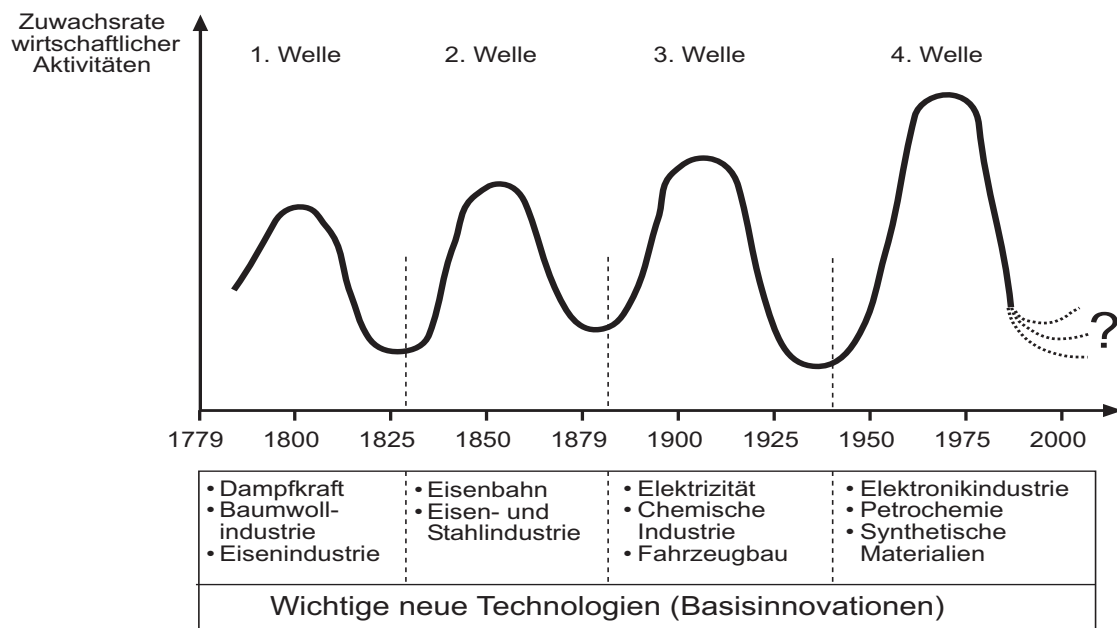
---

<sup>2</sup> Für die Bundesrepublik insgesamt umfasst der Brachflächenbestand für das Jahr 2002 eine absolute Zahl von 128.000 ha (Ferber/Grimski 2002). Gegenüber den europäischen Nachbarstaaten Frankreich (20.000 ha), Belgien mit (14.500 ha), Niederlande (9.000 bis 11.000 ha) und Großbritannien (39.600 ha) weist somit Deutschland einen umfangreichen Bestand auf, der sich größtenteils auf die traditionellen Industrieregionen und auf städtische Agglomerationen konzentriert (Hesse/Schlieper 1988: 583).

<sup>3</sup> Die Kritik an der Theorie der Langen Wellen richtet sich vor allem an ihre geringe Erklärungsleistung zukünftiger Langer Wellen und deren räumlichen Standorten (Schätzl 1996: 202). Darüber hinaus haben die Entwicklungen in den neuen bedeutenden Wachstumsbranchen der High-Tech-Industrie gezeigt, dass sich diese in ganz unterschiedlichen räumlichen Gebietstypen wiederfinden (Sternberg 1995 für Deutschland; Maggioni 2002 für verschiedene Staaten). Da diese Kritikpunkte nicht den Erklärungsgehalt der bisherigen Langen Wellen thematisieren, kann der Ansatz für die Entstehung bisheriger Wachstumsschwerpunkte, deren Niedergang und der Entstehung von Brachflächen verwendet werden.

<sup>4</sup> Die Langen Wellen werden angelehnt an den russischen Agrarökonom N.D. Kondratieff auch Kondratieff-Zyklen genannt.

ist die Entstehung von monostrukturierten Industrieballungen, welche nicht den Standortansprüchen der neuen Wachstumsindustrien der nächsten langen Welle entsprechen, so dass sich diese in jeweils anderen Räumen konzentrieren (Kulke 2008: 104; Läßle 1989; Gschwind/Henckel 1984). Darüber hinaus kann nach Schätzl (1996: 205) auch das statische Verhalten von Großunternehmen, Gewerkschaften und Regierungen die notwendigen Anpassungsprozesse in den alten Zentren behindern. Empirisch ergeben sich bisher vier lange Wellen der wirtschaftlichen Entwicklung (Abb. 3), wobei neuere Überlegungen bereits von fünf bzw. sechs langen Wellen ausgehen (Nefiodow 1990 und 2006).

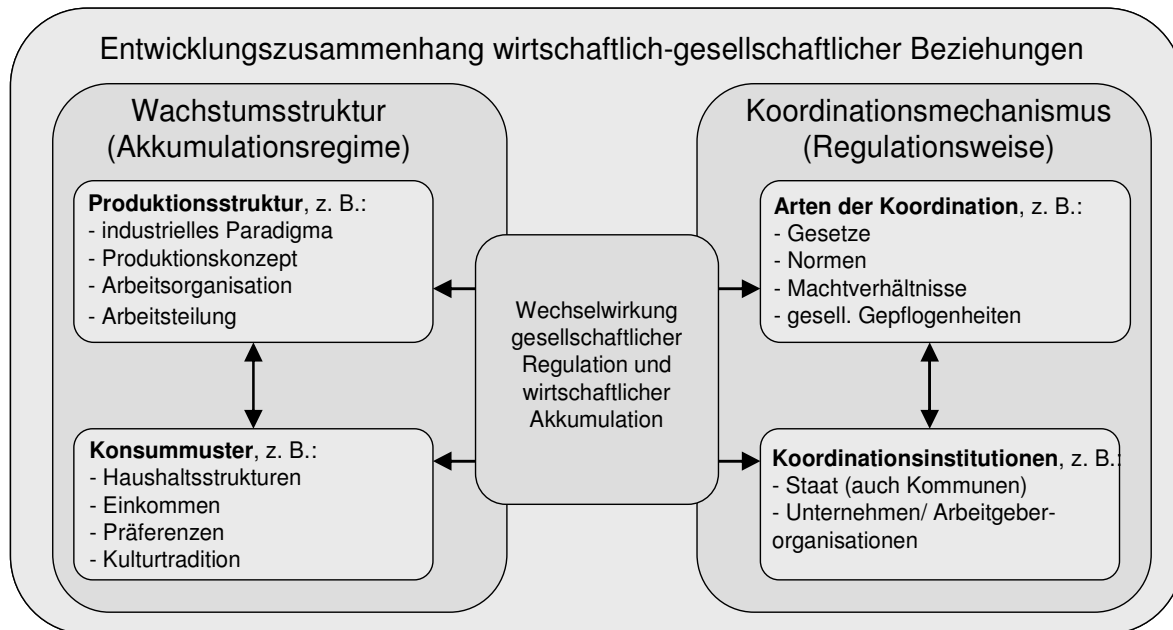


**Abb. 3 Theorie der Langen Wellen**

Quelle: Eigene Darstellung nach Schätzl 1996: 203; Kulke 2008: 103

Aus der räumlichen Schwerpunktverlagerung der Wirtschaftstätigkeiten und der damit verbundenen Aufgabe von bisherigen Produktionsstandorten ergibt sich als Folge ein vermehrtes Auftreten von **Verfügungsflächen** mit Schwerpunkt Brachflächen in den alten Zentren. Aufgrund veränderter Standortanforderungen der neuen Wachstumsbereiche besteht nach diesen in den alten Zentren keine oder nur eine geringe Flächennachfrage. Erschwerend für eine Folgenutzung der Verfügungsflächen stellt sich die Ähnlichkeit der Standorteigenschaften der Flächen dar, welche sich aus einer ähnlichen Vornutzung, geprägt durch den oftmals monostrukturierten Wachstumsbereich der Industrie, ergeben (Kap. 2.1). Bisher existiert keine Untersuchung die den Zusammenhang zwischen der Theorie der Langen Wellen und dem Auftreten von Verfügungsflächen systematisch untersucht, doch auch andere Autoren wie Böhme (2006: 17) verweisen auf die empirische Evidenz dieses Zusammenhangs.

Als zweiter Erklärungsansatz großräumiger Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten kann der Ansatz der **Regulationstheorie**<sup>5</sup> verwendet werden. Das wirtschaftlich-gesellschaftliche System einer Volkswirtschaft setzt sich nach dieser Annahme aus den zwei Teilkomplexen Wachstumsstruktur (Akkumulationsregime) und Koordinierungsmechanismus (Regulationsweise) zusammen, welche mit ihren Teilelementen untereinander in Beziehung stehen und sich gegenseitig beeinflussen (Abb. 4).



**Abb. 4 Grundmodell der Regulationstheorie**

Quelle: Eigene Darstellung nach Bathelt 1994: 66

An eine langfristig stabile Phase wirtschaftlicher Entwicklung mit konstanten Produktions-, Konsum- und Regelungssystemen innerhalb einer Volkswirtschaft schließt sich eine Phase der Veränderung (Krise) an (Bathelt 1994: 64). Während dieser Krise, ausgelöst durch Veränderungen der Wachstumsstruktur und/oder des Koordinierungsmechanismus<sup>6</sup>, treten grundlegende Veränderungen in diesen beiden Teilkomplexen auf. Im Anschluss bildet sich wiederum ein verändertes stabiles System heraus, welches charakteristische Raumstrukturen herausbildet (Aglietta 2001 [Orig. 1979]; Moulaert/Swyngedouw 1990). Bisher konnten durch empirische Untersuchungen drei unterschiedliche Entwicklungszusammenhänge nachgewiesen werden: das

<sup>5</sup> Die Kritik an der Regulationstheorie richtet sich zum einen gegen die Betrachtung auf volkswirtschaftlicher bzw. nationalstaatlicher Ebene, welche die unterschiedlichen Entwicklungspfade in den einzelnen Regionen vernachlässigt (Krätke 1996).

<sup>6</sup> Auslöser der Krisen können – vergleichbar der Theorie der Langen Wellen – Veränderungen im industriellen Paradigma sein. Zusätzlich können auch Konjunkturzyklen, exogene Veränderungen, latente Widersprüche im Entwicklungszusammenhang und bestehende Inkompatibilitäten innerhalb der Wachstumsstruktur eine Krise auslösen.

extensive Regime, der Fordismus (intensives Regime) und der Post-Fordismus (Gaebe 1998; Krätke 1996).

Für Deutschland, so wie die weiteren westlichen Industrienationen, konstatieren die Anhänger der Regulationstheorie seit den 70er Jahren eine Krise, welche den Übergang vom Fordismus zum Post-Fordismus beschreibt (Lutz 1984; Krätke 1996: 9). Mit diesem bildet sich ein Akkumulationsregime heraus, welches in allen Bereichen durch eine zunehmende Flexibilisierung gekennzeichnet ist und seinen räumlichen Niederschlag in der Verlagerung der industriellen Dynamik von den alten fordistischen Zentren in neue Räume findet (Scott 1988). Im Bereich der industriellen Organisation findet eine Dezentralisierung des Produktionszusammenhangs statt, die mit der großräumigen Verlagerung von einzelnen Produktionsteilen verbunden ist. Zusätzlich wird im Rahmen der flexiblen Spezialisierung durch Bildung von räumlich integrierten Unternehmensnetzwerken die territoriale Integration begünstigt (Krätke 1996).

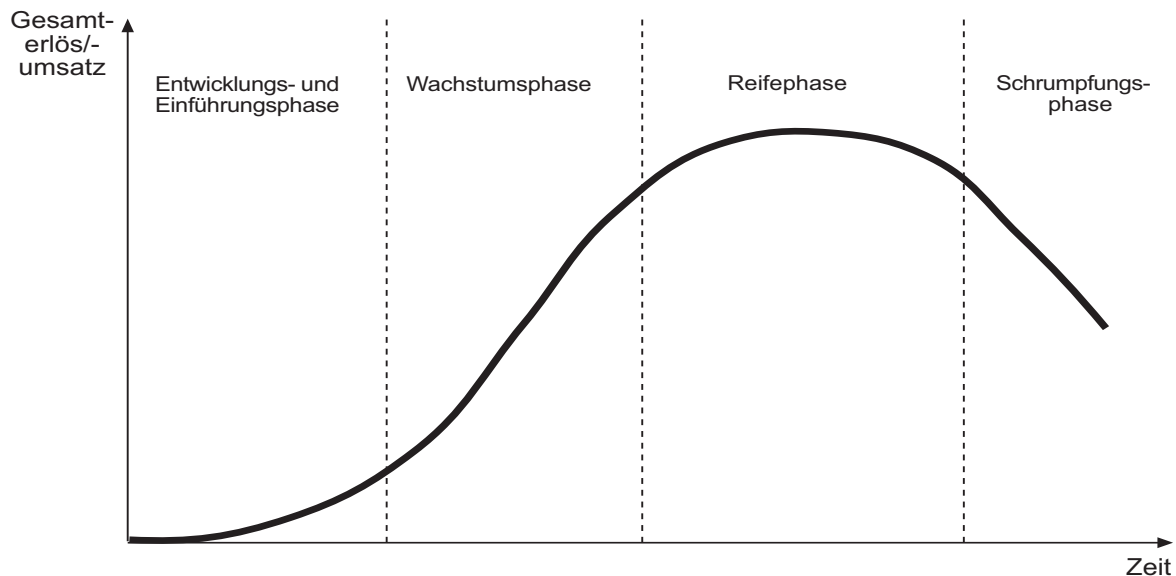
Beide Entwicklungen im Rahmen des Post-Fordismus bedingen die Aufgabe bisheriger Produktionsstandorte in den fordistischen Zentren und führen somit zum Entstehen großflächiger **Verfügungsflächen**. Obwohl der technisch-ökonomische Teilkomplex in der Regulationstheorie stark betont wird, können auch gesellschaftliche Zusammenhänge des Koordinationsmechanismus Einfluss auf die Verfügungsflächenentwicklung nehmen. Beispielsweise nehmen rechtliche Vorgaben, wie die Pendlerpauschale oder die Eigenheimzulage, Einfluss auf den Umfang der Wiedernutzung städtischer Verfügungsflächen. Diese beiden Vorgaben haben lange Zeit das außerstädtische Wohnen auf der Grünen Wiese steuerlich subventioniert, so dass der Anreiz hierzu besonders gefördert wurde.

Als ein wichtiger mikroökonomischer Erklärungsansatz zur Verlagerung von Industriestandorten dienen die räumlichen Überlegungen zur **Produktlebenszyklushypothese**<sup>7</sup> (Abb. 5). Die Grundannahmen dieser Hypothese gehen davon aus, dass ein industrielles Produkt nur eine begrenzte Lebensdauer besitzt. Während des Verlaufs des Lebenszyklus dieses Produktes ergeben sich charakteristische Wandlungen hinsichtlich Produktionsweise, Innovationsintensität, Produktionskosten und Produktpreis, so dass sich der betriebswirtschaftlich optimale Produktionsstandort im Verlauf der Zeit verändert (Schätzl 1996: 205). In der räumlichen Folge verlagern sich die Produktionsstandorte während des Lebenszyklus von urban-industriellen Zentren in die Peripherie (Kulke 1992; Sternberg 1995: 31). Dabei können sowohl intraregionale als auch interregionale Schwerpunktverschiebungen stattfinden. Diese großräumigen Verschiebungen vollziehen sich von den Industrie- hin zu den Entwicklungs- und Schwellenländern mit Beginn der

---

<sup>7</sup> Die Kritik an der Produktlebenszyklustheorie richtet sich vor allem dagegen, dass nicht alle Branchen und Güter einen regionalen Produktzyklus folgen (z. B. Ricardo-Güter) (Malecki 1981; Markusen/Hall/Glasmeier 1986). Darüber hinaus wird die Verlagerung der Produktion häufig durch die politische Einflussnahme aufgehalten (Tichy 1991).

Wachstumsphase (van Grunsven 1995). Die Gründe liegen in der Ausnutzung von komparativen Kostenvorteilen bei der Produktion, welche sich durch günstigere Lohn- und Lohnnebenkosten in den Entwicklungs- und Schwellenländern ergeben.



**Abb. 5 Der Produktlebenszyklus**

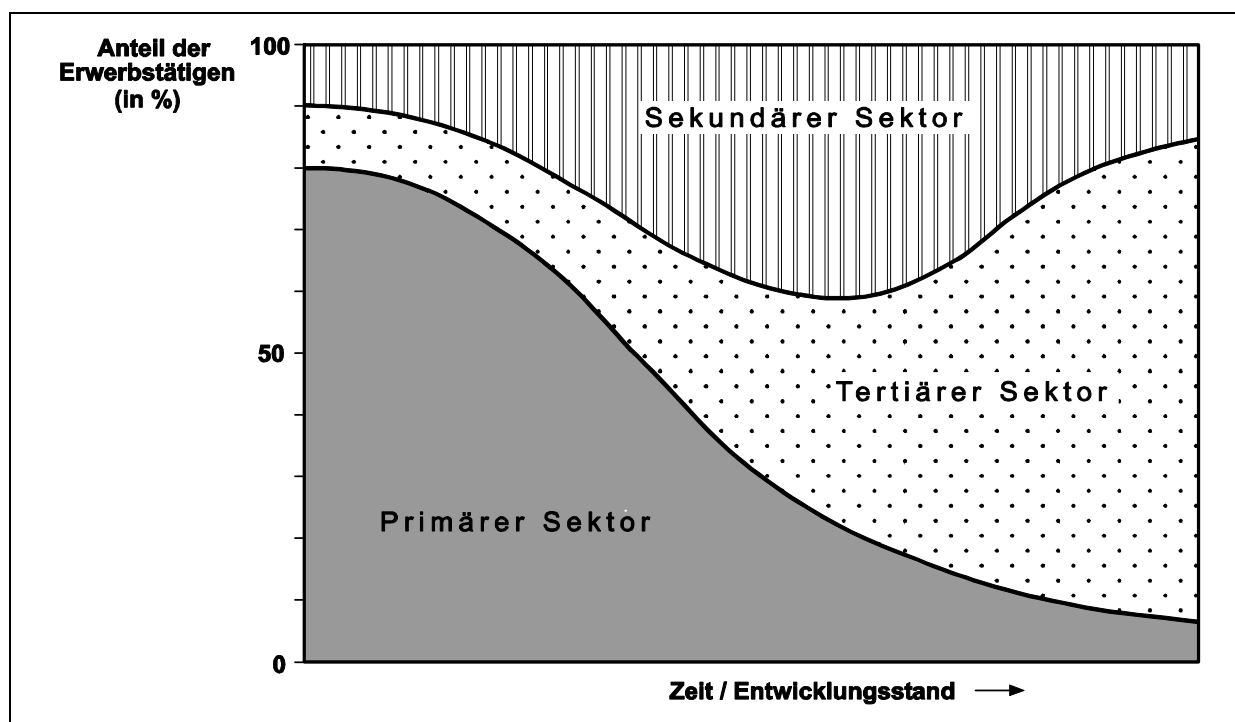
Quelle: Eigene Darstellung nach Dicken/Loyd 1999: 230; Kulke 2008: 96

Die Produktlebenszyklushypothese erklärt das Entstehen von **Verfügungsflächen** in den Zentren, da während der zeitlichen Reife eines Produktes großräumige Verschiebungen der Produktionsstandorte vom Zentrum in die Peripherie stattfinden. Zu Beginn des Produktlebenszyklus fragen die Industrieunternehmen aufgrund der Ausnutzung von Agglomerationsvorteilen, der Marktnähe und dem Angebot an qualifizierten Arbeitskräften urbane Zentren als Produktionsstandorte nach. Die räumlichen Standortverschiebungen bedingen folglich das vermehrte Auftreten von Verfügungsflächen gerade in diesen urbanen Zentren der Industrieländer. Darüber hinaus lassen sich auch kleinräumige, intraregionale Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten durch den Produktlebenszyklus erklären (Rees/Stafford 1986). In diesem Fall werden Produktionsstätten aus städtischen Lagen ins Umland verlagert, da die im Verlauf des Reifeprozesses veränderten Produktionsanforderungen hier besser bedient werden können.

Der Prozess der **Tertiärisierung** beschreibt „den Bedeutungszuwachs von Dienstleistungen und Dienstleistungsbereichen und entsprechend einen Bedeutungsverlust von mehr herstellenden Tätigkeiten und den produzierenden Wirtschaftsbereichen“ (Kemming 1996: 9) in der Wirtschaftsstruktur eines Landes. Dieser Prozess bedingt den Strukturwandel und erklärt somit interne wirtschaftliche Bedeutungsverschiebungen, welche jedoch zu großräumigen Veränderungen in der räumlichen Wirtschaftstätigkeit einer Volkswirtschaft führen. Der Bedeutungs-



zuwachs von Dienstleistungen schlägt sich seit den 1970er Jahren hauptsächlich in den Beschäftigtenzahlen nieder (Daniels 1993). Erklärt wird diese zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft durch die Drei-Sektoren-Hypothese von Fourastie (1949).<sup>8</sup> Laut ihrer Aussage verschiebt sich die Produktions- und Beschäftigungsstruktur im Laufe der Entwicklung einer Volkswirtschaft vom Primären Sektor über den Sekundären zu einer Dominanz des Tertiären Sektors (Abb. 6), wobei sich auch die (Güter-) Nachfrage verstärkt auf die Dienstleistungen verlagert (Engelsches Gesetz). Auch Deutschland unterliegt wie alle anderen Industriestaaten dem Strukturwandel und zeichnet sich durch wachsende Beschäftigten- und Umsatzzahlen im tertiären Sektor aus (Krämer 1997: 190ff.).



**Abb. 6 3-Sektoren Hypothese nach Fourastie**

Quelle: Eigene Darstellung nach Kulke 2008: 24

In Bezug auf das Entstehen von **Verfügungsflächen** bedingt der sektorale Wandel aufgrund des Bedeutungsverlusts des primären und sekundären Sektors ein zunehmendes Brachfallen der ehemaligen Produktionsstandorte dieser Sektoren. Da der primäre Sektor in den Städten eine untergeordnete Rolle spielt, kann durch die 3-Sektoren-Hypothese hauptsächlich das Auftreten innerstädtischer Verfügungsflächen des sekundären Sektors erklärt werden.

Demgegenüber liefert der Ansatz der Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur mit dem Bedeutungszuwachs von Dienstleistungen auch Hinweise auf die zunehmende **Flächennach-**

<sup>8</sup> Zur Kritik an der Drei-Sektoren-Hypothese vergleiche die empirische Überprüfung an verschiedenen Staaten bei Kieseewetter (2000: 145f.) oder Staroske (1995).

**frage** durch diese. Aufgrund ihrer Standortpräferenzen bevorzugen Dienstleistungen dabei überwiegend urbane Standorte (Cheshire 1995: 1049; Noller/Ronneberger 1995). Studien haben dabei einen Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl von Siedlungen und der Ausprägung des Dienstleistungssektors nachgewiesen. Je mehr Bewohner eine Stadt aufweist, desto höher ist ihr Anteil an Beschäftigten im Tertiären Sektor gegenüber den beiden anderen Sektoren (Fu Chen Lo/Salih 1978). Dabei unterscheiden sich aufgrund unterschiedlicher Produktionsweisen die Standortansprüche zwischen dem sekundären und tertiären Sektor, so dass nicht alle aufgegebenen Standorte der Industrie unmittelbar durch Dienstleistungen folgegenutzt werden können. Dieser Umstand erklärt den längerfristigen Bestand an Verfügungsflächen innerhalb der Städte, wobei oftmals große finanzielle Aufwendungen getätigt werden müssen, um bestehende Brachflächen wieder einer Folgegenutzung zuzuführen (Butzin et al. 2006).

### 2.2.2 Kleinräumige Erklärungsansätze

Kleinräumige Ansätze erklären das Entstehen von Verfügungsflächen aufgrund intraregionaler Verschiebungen der Wirtschaftsstandorte. Zur Beschreibung dieser Vorgänge wird in dieser Arbeit die Stadtregion nach Gaebe (1991) in Kernstadt und Umland eingeteilt (Abb. 7). Bei dem Produktlebenszyklus wurde bereits auf kleinräumige Verschiebungen zwischen der Stadt und der Peripherie (Umland) verwiesen. Im Folgenden wird mit dem **Phasenmodell der Stadtentwicklung**<sup>9</sup> nach van den Berg et al. (1982) einer der bedeutendsten Erklärungsansätze für kleinräumige Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten und der Bevölkerung vorgestellt.

Das Modell unterteilt die Entwicklung von Städten im Zeitablauf in vier Phasen, die durch unterschiedliche demographische und wirtschaftliche Entwicklungen in den einzelnen Räumen der Stadtregion gekennzeichnet sind (Abb. 7). Die Urbanisierungsphase zeichnet sich zunächst durch starkes Anwachsen von Wirtschaftsaktivitäten und Bevölkerung in der Kernstadt aus. Mit der massenweisen Verbreitung des Autos und dem Ausbau der Infrastruktur setzt die **Suburbanisierungsphase** ein. Diese ist bei insgesamt Wachstum der Stadtregion durch intraregionale Dekonzentration von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Infrastruktur von der Kernstadt in die umliegenden Gebiete gekennzeichnet. Die Kernstadt erfährt eine absolute oder zumindest relative Bedeutungsabnahme (Gatzweiler/Schliebe 1982, Heineberg 2001: 40). Die zeitliche Ausprägung der Suburbanisierung begann in Deutschland in den 1960 Jahren, erreichte ihren Zenit in den 1970er und 1980er Jahren und hält trotz aller ökologischen Bekenntnisse und raumordnerischen Bemühungen unvermittelt an, jedoch auf verringertem Niveau. Aufgrund von

---

<sup>9</sup> Die Kritik an dem Ansatz der Stadtentwicklungsphasen richtet sich vorrangig gegen den Zyklendeterminismus, der zunehmend durch Ansätze der Pfadabhängigkeit ersetzt wird. Diese gehen davon aus, dass die Reproduktion der Strukturen sich nicht als Wiederholung, sondern als ständige Neukonstituierung vollziehen (Bathelt/Glückler 2003).

negativen Effekten in den Suburbanisierungsgebieten dehnt sich die intraregionale Verlagerung in der folgenden Desurbanisierungsphase auf die anschließenden ländlichen Räume aus. Erst mit Beginn der Reurbanisierungsphase kann die Kernstadt aufgrund veränderter Standortansprüche von Bevölkerung und Unternehmen wieder Zugewinne verzeichnen, welche jedoch nicht die vorherigen Verluste ausgleichen. Zunächst sind es dabei junge Menschen in der Ausbildungsphase und später auch zunehmend Familien, welche wieder an innerstädtischem Wohnen interessiert sind.<sup>10</sup>

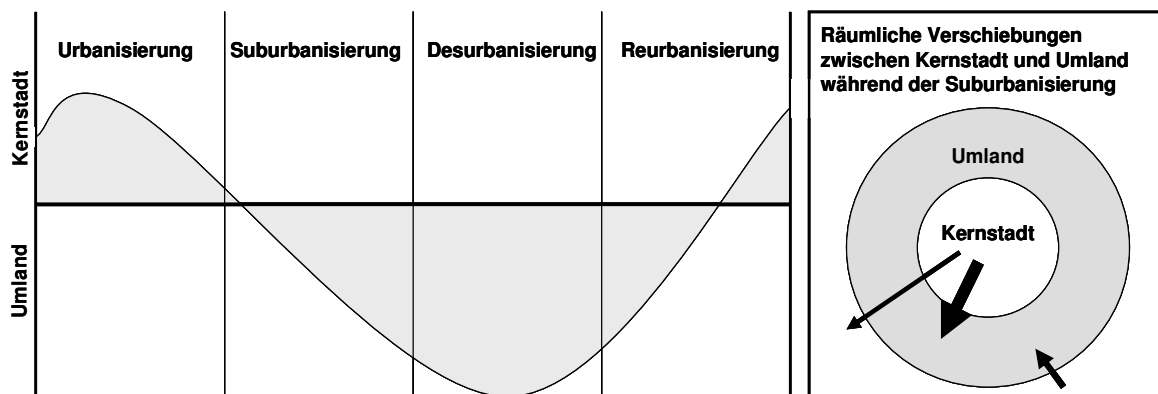


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion im Phasenverlauf der Stadtentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung nach van den Berg 1982: 3; Gaebe 1987, 1991 und 2004

Das Entstehen innerstädtischer **Verfügungsflächen** erklärt sich vorrangig als Folge der Suburbanisierung. Durch die Abwanderung von Bevölkerung und Gewerbe aus der Stadt ins Umland entstehen Verfügungsflächen in der Stadt. Diese weisen aufgrund der Abwanderung verschiedener Nutzungen auch verschiedene Vornutzungen auf, so dass der Suburbanisierungsprozess zur Erklärung von Verfügungsflächen mit unterschiedlichen Vornutzungen und daher auch unterschiedlichen Standorteigenschaften herangezogen werden kann. Ebenfalls erklärt die kleinräumige Verschiebung von Wirtschaftsaktivitäten und Bevölkerung auch die sinkende Flächennachfrage innerhalb der Stadt, so dass viele der Verfügungsflächen nicht unmittelbar folgegenutzt werden und häufig als Brachflächen das innerstädtische Stadtbild prägen.

### 2.2.3 Diskussion

Die aufgeführten Ansätze erklären sowohl groß- als auch kleinräumige Verschiebungen der Wirtschaftskraft und somit in deren Folge das zunehmende Auftreten von Verfügungsflächen in den Städten.

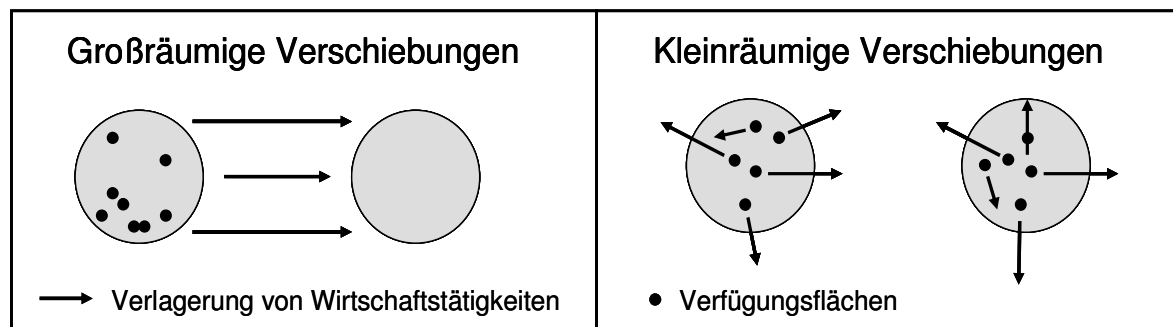
<sup>10</sup> Verschiedene Studien zeigen, dass nicht nur diese Bevölkerungsgruppen, sondern beispielsweise auch ältere Menschen aus dem Umland in die Stadt zurückwandern (Glasze/Graze 2007).

Sowohl die Theorie der Langen Wellen, die Regulationstheorie als auch die Produktlebenszyklushypothese dienen der Erklärung **überregionaler Verschiebungen** der Wirtschaftstätigkeit (Abb. 8). Während die Theorie der Langen Wellen als Betrachtungsgegenstand ganze Wirtschaftszweige hat, konzentriert sich die Produktlebenszyklushypothese dabei auf einzelne Produkte bzw. Branchen. Beide gehen davon aus, dass im Verlaufe der Wirtschafts- bzw. Produktentwicklung bisherige Produktionsstandorte nicht mehr den veränderten Standortanforderungen entsprechen und sich daher eine überregionale Standortverlagerung vollzieht. Dabei argumentiert die Produktlebenszyklushypothese v. a. mit der Ausnutzung von Kostenvorteilen bei der Produktion durch die Unternehmen, während die Theorie der Langen Wellen auf veränderte Standortansprüche der neuen Wachstumsbranchen verweist.

Im Ergebnis erklären beide Ansätze das Auftreten von Räumen mit verminderter Wirtschaftstätigkeit in den jeweiligen Wirtschaftsbereichen. Da diese oftmals für den bisherigen Wirtschaftsraum prägend waren, ergeben sich häufig die in der neueren Forschungsdiskussion als Schrumpfenden Regionen oder Schrumpfende Städte bezeichnete Entwicklungstypen (Burdack/Hesse 2006; Glock 2002; Pallagst 2007). Schrumpfung wird gemessen am sinkenden Brutto-Inlands-Produkt (BIP) pro Einwohner und an dem absoluten Bevölkerungsrückgang. Auf der anderen Seite kristallisieren sich an jenen Orten Wachstumsräume heraus, die den veränderten Standortanforderungen genügen. Diese großräumigen Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten bedingen in den Schrumpfräumen das vermehrte Auftreten von Verfügungsflächen, während in den Wachstumsräumen aufgrund der wachsenden Wirtschaftstätigkeiten die Flächennachfrage steigt.

**Kleinräumige Verschiebungen** der Wirtschaftstätigkeiten erklärt das Phasenmodell der Stadtentwicklung, wobei sich diese Verschiebungen intraregional zwischen der Stadt und dem Umland vollziehen (Abb. 8). Im Gegensatz zu den großräumigen Erklärungsansätzen werden durch diese Verschiebungen nicht das Auftreten von Schrumpfräumen oder Wachstumsregionen erklärt, vielmehr können die beschriebenen Prozesse sich sowohl in Schrumpfräumen als auch Wachstumsräumen vollziehen. Somit kann das Modell zur Erklärung eines Nebeneinanders von kleinteiligen Wachstums- und Schrumpfräumen mit einem unterschiedlich starken Besatz an Verfügungsflächen innerhalb einer Region verwendet werden (Hesse 2003: 9). Während Flächen innerhalb von Wachstumsräumen verstärkt nachgefragt werden, bildet sich hier nur ein vergleichbar geringes Angebot an Verfügungsflächen heraus. Demgegenüber weisen die benachteiligten Räume, beispielsweise aufgrund einer ungünstigen Lagegunst, eine höhere Anzahl von Verfügungsflächen auf. Diese liegen aufgrund der geringeren Flächennachfrage oftmals lange Zeit brach. Im Ergebnis zeichnet sich eine Stadtstruktur heraus, die mit vielen Verfügungsflächen

durchsetzt ist und daher in der Forschungsliteratur auch als „Perforierte Stadt“ bezeichnet wird (Lütke Daldrup 2003; Göschel 2004).



**Abb. 8 Entstehung von Verfügungsflächen durch groß- und kleinräumige Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten**

Quelle: Eigene Darstellung

Die Theorie der Langen Wellen, die Produktlebenszyklustheorie als auch das Modell der Stadtentwicklungsphasen können darüber hinaus die **sinkende Flächennachfrage** in der Stadt erklären. Diese ergibt sich aufgrund groß- als auch kleinräumiger Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeiten. Das vermehrte Auftreten von Verfügungsflächen steht somit einer begrenzten Flächennachfrage gegenüber, in deren Folge sich die Wahrscheinlichkeit der unmittelbaren Folgenutzung der Verfügungsflächen vermindert und davon ausgegangen werden kann, dass diese Flächen als Brachflächen das Stadtbild prägen. Darüber hinaus konnten sowohl die Regulations- theorie als auch die Tertiärisierung in besonderem Maße angewendet werden, um die modifizierte Bedeutung von Wirtschaftsaktivitäten und die veränderten Bedingungen der Flächennachfrage zu erklären. In Folge der Veränderungen im Entwicklungszusammenhang einer Volkswirtschaft und der verstärkten innerstädtische Flächennachfrage durch Dienstleistungen werden durch die Wirtschaftsakteure neue Anforderungen an die Flächen gestellt.

Insgesamt dienen die aufgeführten theoretischen Ansätze sowohl auf groß- als auch kleinräumiger Ebene als Erklärung des Auftretens städtischer Verfügungsflächen. Allerdings fehlen bisher Studien, welche diesen Zusammenhang zwischen der Verlagerung von Wirtschaftstätigkeit und dem Auftreten von Verfügungsflächen empirisch nachweisen. Fakt ist jedoch, dass alle Städte sowohl von groß- als auch kleinräumigen Verschiebungen der Wirtschaftstätigkeit betroffen sind und sich somit auch Verfügungsflächen innerhalb des Stadtgebietes wiederfinden. Unterschiede ergeben sich im Umfang der Verfügungsflächenbestände, die in Abhängigkeit der vorherrschenden gesamträumigen Wachstums- oder Schrumpfungsbedingungen entweder einer stärkeren oder aber geringeren Nachfrage unterliegen. Innerhalb dieser beiden Regionstypen können wiederum auf kleinräumiger Ebene Wachstums- und Schrumpfungsräume unterschieden

werden, so dass sich auch innerhalb der Stadtregionen Gebiete mit einer stärkeren Ausprägung von Verfügungsflächen finden.

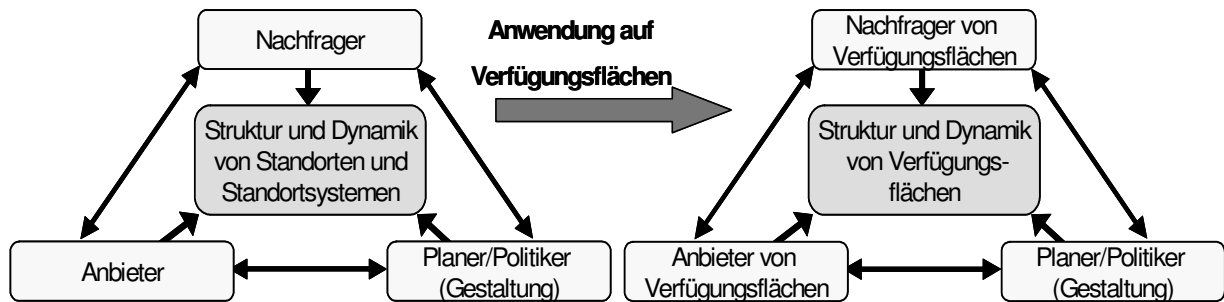
## **2.3 Akteure und Steuerungsinstrumente der Verfügungsflächenentwicklung**

Für die zukünftige Entwicklung des Verfügungsflächenbestandes innerhalb Deutschlands wird von einem stetigen Zuwachs ausgegangen (Tomerius/Preuß 2001: 10). Das Umweltbundesamt (2003: 3) schätzt dabei alleine die tägliche Zunahme an Brachflächen auf 9 ha ein. Der wachsende Bestand an Verfügungsflächen stellt somit eine Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, der sich die beteiligten Akteure mit unterschiedlichen Ansätzen und Instrumenten stellen.

Der Akteursgruppenansatz nach Kulke (1992) wird zur Einteilung der beteiligten Akteure als auch zur Erklärung der Struktur und Dynamik von Verfügungsflächen angewendet (Kap. 2.3.1). Diese Einordnung dient der besseren Strukturierung des Forschungsgegenstandes und der systematischen Betrachtung der verschiedenen Einflussgrößen. Im Folgenden werden die Akteure der Verfügungsflächenentwicklung auf Anbieter- und Nachfragerseite dargestellt (Kap. 2.3.2 und 2.3.3). Das Kapitel schließt mit der Betrachtung von Steuerungsinstrumenten der Verfügungsflächenentwicklung, wobei der Schwerpunkt auf dem Ansatz des Flächenmanagements und im Besonderen der Bewertung der Folgenutzungseignung liegt (Kap. 2.3.4).

### **2.3.1 Anwendung des Akteursgruppenansatzes auf die Entwicklung von Verfügungsflächen**

Der **Akteursgruppenansatz** nach Kulke (1992: 63ff.) erklärt die Struktur und Dynamik von Standorten und Standortsystemen ökonomischer Aktivitäten. Dabei werden die drei Hauptgruppen Anbieter, Nachfrager und Politiker/Planer (Gestaltungsebene) unterschieden, die jeweils in unterschiedlichem Maße Einfluss auf die Gestaltung bzw. Entwicklung eines Standortes nehmen. Der Akteursgruppenansatz findet in dieser Arbeit Anwendung zur Erklärung der Struktur und Dynamik von Verfügungsflächen und muss daher geringfügig modifiziert werden (Abb. 9).



**Abb. 9 Anwendung des Akteursgruppenansatz auf die Entwicklung von Verfügungsflächen**

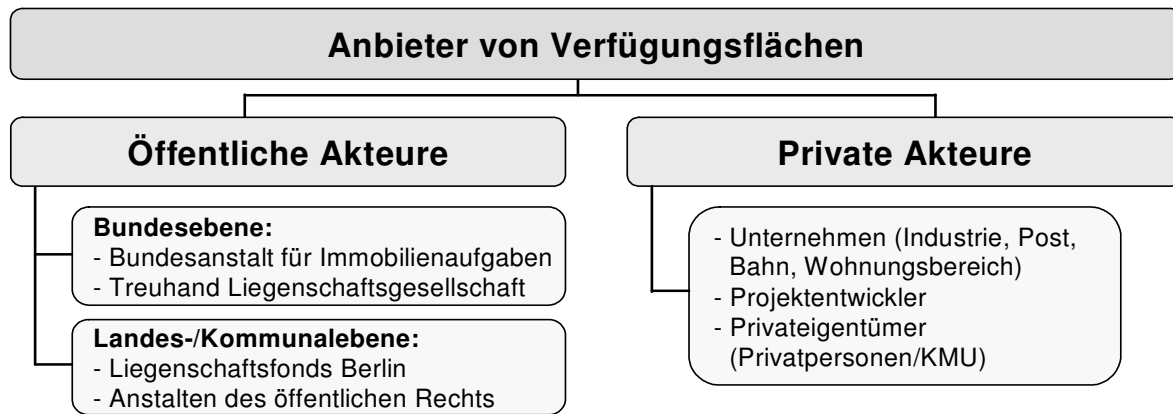
Quelle: Eigene Darstellung nach Kulke 1992: 64f. und 2008: 18

Im Gegensatz zu Kulke (1992) gelten in dieser Arbeit als Anbieter nicht die Unternehmen, welche ihre Produkte anbieten, sondern die Eigentümer und Verwalter der Verfügungsflächen. In der Akteursgruppe Nachfrager werden jene Nutzer zusammengefasst, welche sich auf den Verfügungsflächen ansiedeln, im Speziellen die Dienstleistungsunternehmen. Die Akteursgruppe der Planer und Politiker verändert sich bei der Anwendung auf Verfügungsflächen nicht. Diese Akteure bilden gemeinsam die Gestaltungsebene, welche durch planungsrechtliche Entscheidungen und Vorgaben als auch dem Einsatz von Instrumenten die Flächenentwicklung entsprechend ihrer Ziele und Leitbilder steuert (Kulke 2004: 10).

Das besondere Potential dieses Ansatzes liegt in der akteurszentrierten Betrachtung der Standortentwicklung. Nicht nur verschiedene Akteure der Standortentwicklung werden betrachtet, sondern auch ihre Beziehungen bzw. Einflussnahme untereinander. Der vorgestellte Ansatz findet in dieser Arbeit bei der Strukturierung der Kapitel (Kap. 2), der Einteilung der Standortfaktoren (Kap. 2.3.3.2 und 5.3) und der Akteure im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg Anwendung (Kap. 5.1).

### 2.3.2 Die Anbieterseite

Die Anbieter von Verfügungsflächen können grundlegend in die Bereiche öffentlich oder privat aufgeteilt werden (Heeg 2003: 335) (Abb. 10). Aufbauend auf dieser Einteilung werden im Folgenden jene Akteure der Anbieterseite vorgestellt, welche Verfügungsflächen in den städtischen Zentren Deutschlands besitzen. Abschließend erfolgt eine Diskussion der jeweiligen Einflussnahme der Akteure auf die Flächenentwicklung.



**Abb. 10 Anbieter von Verfügungsflächen in Städten**

Quelle: Eigene Darstellung

Die **öffentlichen Akteure** besitzen auf verschiedenen Verwaltungsebenen (Bund, Länder und Kommunen) Verfügungsflächen in Form von Liegenschaften und Grundstücken<sup>11</sup>. Da das Potential der Immobilienmanagementstrategien<sup>12</sup> für die Einsparung von Kosten durch die öffentliche Verwaltung erkannt wurde, werden seit einigen Jahren verstärkt nicht mehr benötigte Liegenschaften veräußert (Pöll 2007; Brauer 2006: 694). Aufgrund des umfassenden Flächenbestandes sind die öffentlichen Akteure bedeutende Anbieter von Verfügungsflächen. Das Management und die Veräußerung dieser nicht mehr benötigten Flächen wird häufig auf Institutionen des öffentlichen (z. B. Anstalt des öffentlichen Rechts) oder des privaten Rechts (z. B. GmbH) übertragen (Pöll 2007: 62).

Auf **Bundesebene** übernehmen eine Vielzahl verschiedener Institutionen die Aufgaben des Grundstücks- und Immobilienmanagements. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet seit Beginn des Jahres 2005 die Liegenschaften und Grundstücke der Bundesregierung. Das bundeseigene Liegenschaftsvermögen wird von ihr nach kaufmännischen Gesichtspunkten verwaltet, wobei nicht mehr betriebsnotwendige Liegenschaften zu den höchsten Preisen veräußert werden (Jacoby 2005: 2f.; Pöll 2007: 64). Insgesamt wurden von der Bundeswehr und den einzelnen Ressorts des Bundes zwischen 1990 und 2003 30.471 Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 402.930 ha übernommen (Ferber 2006: 16). Im Jahr 2007 umfasste das Angebotsportfolio rund 37.000 Liegenschaften (2007) mit einer Fläche von 300.000 ha.<sup>13</sup>

Die Treuhandanstalt (später auch Treuhand Liegenschaftsgesellschaft) wurde 1990 mit dem Ziel gegründet, das ehemalige Staatseigentum der DDR zu veräußern. Im Jahre 2002 erfolgte die

<sup>11</sup> Als Liegenschaften gelten angelehnt an Wegner (2005: 2) bebaute Flächen, als Grundstücke unbebaute Flächen. Der Begriff der Fläche wird in dieser Arbeit als Oberbegriff für Liegenschaften und Grundstücke verwendet.

<sup>12</sup> Das Immobilienmanagement umfasst sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Entwicklung, Bewirtschaftung und Optimierung von Einzelimmobilien und Immobilienbeständen (Brauer 2006: 677). In dieser Arbeit steht insbesondere die Optimierung des Immobilienbestandes im Sinne der Veräußerung einzelner Liegenschaften und Grundstücke im Vordergrund der Betrachtung.

<sup>13</sup> Angaben laut Internetseite der BImA auf [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) (Abruf am 22.01.2008).



Umwandlung in die Treuhand Liegenschaft Immobilien GmbH (TLG). Diese befindet sich zwar im öffentlichen Besitz, arbeitet jedoch nach privatwirtschaftlichen Regeln. Sie verwertet ihre Bestände als Verkäufer, Entwickler, Erschließungsträger und Vermieter und stellt sich als ein Unternehmen mit breitgefächertem Dienstleistungsangebot dar. Aufgrund ihrer Unternehmensgeschichte, besitzt die TLG Liegenschaften in Ostdeutschland und dort auf einzelne Regionen konzentriert (Berlin/Potsdam, Dresden und Leipzig).<sup>14</sup>

Auf Ebene der **Länder und Kommunen** wurden im Laufe der vergangenen Jahre verstärkt landeseigene und städtische Immobilienverwaltungsgesellschaften gegründet, welche das Management der Liegenschaften und Grundstücke übernommen haben. Am Beispiel des Untersuchungsgebietes Berlin werden die verschiedenen Akteure exemplarisch vorgestellt.

Das Land Berlin ist mit 51 % (2006) der städtischen Fläche der größte Flächeneigentümer und setzt sich damit deutlich von anderen deutschen Großstädten ab (Hofmeister 1985: 251; Interview Anbieter öffentlich).<sup>15</sup> Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen, die direkt dem Land unterstellt sind (z. B. Verkehrsflächen mit besonderer Bedeutung wie Flughäfen) und jenen, die von den einzelnen Bezirken verwaltet werden. Nicht mehr betriebsnotwendige Flächen aus beiden Portfolien werden dem Liegenschaftsfonds Berlin übertragen, der diese mit möglichst hohen Gewinnmargen veräußert. Die erzielten Gewinne dienen der Haushaltskonsolidierung des Landes.

Der Liegenschaftsfonds Berlin wurde im Jahr 2000 als private Gesellschaft gegründet. Sein derzeitiges Portfolio (2006) umfasst ca. 3 % bis 4 % der landeseigenen Flächen. Langfristig ist davon auszugehen, dass noch weitere 2 % bis 3 % des Flächenbestandes in das Portfolio des Liegenschaftsfonds fallen (Interview Anbieter öffentlich).

Weitere Eigentümer von Verfügungsflächen sind die öffentlichen Anstalten des Landes Berlin wie die Berliner Straßenreinigung (BSR), der Berliner Hafen und Lagerbetrieb (BEHALA), der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) und die teilprivatisierten Berliner Wasserbetriebe (BWB). Die Landesanstalten sind zwar aufgrund ihrer rechtlichen Organisationsstruktur stark an das Land gebunden, agieren aber in der Flächenverwaltung und -vermarktung weitestgehend autonom und unter marktwirtschaftlichen Prinzipien.

Die Seite der **privatwirtschaftlichen Anbieter** zeichnet sich durch eine Vielzahl verschiedener Akteure und einer großen Heterogenität unter diesen aus. Die drei Akteursgruppen Unternehmen, Projektentwickler und Privatpersonen/KMU können unterschieden werden. Viele

---

<sup>14</sup> Als weitere Anbieter von Verfügungsflächen auf Ebene des Bundes sind die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH (g.e.b.b.) und die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA) zu nennen. Beide Akteure verfügen hauptsächlich über Flächen in ländlichen Räumen oder Kleinstädten und werden daher nicht weiter betrachtet.

<sup>15</sup> Mit zunehmender Größe der Stadt steigt die Zahl öffentlicher Liegenschaften und Grundstücke (Mäding 1998).

Unternehmen, v. a. Großunternehmen der Industrie, verfügen aufgrund ihrer zum Teil langen historischen Entwicklung über einen umfangreichen Flächenbesitz. Die in Kap. 2.2. beschriebenen Prozesse im Rahmen struktureller Veränderungen der Wirtschaft als auch der Produktionsbedingungen und -anforderungen führen zur Aufgabe von Betriebsflächen und somit dem Entstehen von Verfügungsflächen. Zusätzlich verfügen viele Industrieunternehmen über Expansionsflächen, welche sie wegen veränderter Produktionsbedingungen vielfach nicht mehr benötigen. Aufgrund rechtlicher Umgestaltungen und der Auflösung öffentlicher Monopole sind viele der ehemaligen Staatsunternehmen wie die Deutsche Post oder Deutsche Bahn im letzten Jahrzehnt von internen Umstrukturierungen betroffen gewesen. Diese finden ihren räumlichen Niederschlag in der Aufgabe vorher genutzter Flächen. Für die weitere städtische Entwicklung sind v. a. die Flächen der ehemaligen Staatsbetriebe besonders bedeutend, da sie aufgrund ihrer häufig innerstädtischen Lage über bedeutende Entwicklungspotentiale verfügen (Böhme 2006: 19). Eigentümer von Verfügungsflächen können auch Wohnungsunternehmen sein, welche über Immobilien (z. B. Plattenbauten in Großwohnsiedlungen) verfügen, die auf dem Markt nicht mehr ausreichend nachgefragt werden. Diese werden im Rahmen des bundesdeutschen Förderprogramms Stadtumbau Ost zunehmend abgerissen (Kap. 2.3.4.1). Dieses Programm wurde auf Initiative der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen, da sich die durch geringe Auslastung und Leerstand gezeichneten Wohnimmobilien negativ auf die Bilanzen der Unternehmen auswirkten (Kunze 2004: 56; Interview Gestaltungsebene). Teilweise bilden die Unternehmen auch eigene Immobiliengesellschaften, die als Projektentwickler der Flächen auftreten und diese selbständig entwickeln und ggf. veräußern (Ferber 2006: 14).

Privatwirtschaftliche Projektentwickler<sup>16</sup> entwickeln Immobilien, welche sie nach Fertigstellung halten oder vielfach an Endnutzer oder Investoren (z. B. Immobilienfonds), welche das Objekt aufgrund von Renditeerwartungen erwerben, veräußern (Dobberstein 2000: 5f.; Ferber 2006: 10). Neben diesen reinen Bauträgeraufgaben haben sich einige spezialisierte Projektentwickler am Markt etablieren können, die sich auf die Revitalisierung von Brachflächen konzentrieren und beispielsweise auch Aufgaben der Altlastensanierung übernehmen (Ferber 2006: 24). Die Projektentwickler konzentrieren sich bei der Immobilienentwicklung weitestgehend auf die Bereiche des Büro- und Dienstleistungssektors und agieren vordergründig als Anbieter entwickelter Flächen.

Zu den Privateigentümern zählen Akteure, welche nur über einen begrenzten Bestand an Verfügungsflächen verfügen, wie Privatpersonen als auch KMUs. Der größte Teil der Privateigentümer strebt meist einen Verkauf der Verfügungsflächen an, da die Entwicklung der Flächen

---

<sup>16</sup> Ein Projektentwickler ist ein Betreuer oder Unternehmer, der allein oder gemeinsam mit anderen für Untersuchungen, unternehmerische Entscheidungen, Planungen und bauvorbereitende Maßnahmen vornehmlich im Gewerbeimmobilienmarkt zuständig ist. Jene Aufgaben sind erforderlich und zweckmäßig, um eines oder mehrere Grundstücke dem Projektziel entsprechend zu bebauen oder eine sonstige Nutzung vorzubereiten (Sailer/Grabener 2004: 303f.).

häufig an der finanziellen und fachlichen Überforderung oder der schwachen Nachfrage auf den Immobilienmärkten scheitert (Ferber 2006: 13).

In der **gemeinsamen Betrachtung** der Anbieter von Verfügungsflächen lassen sich zwischen der Gruppe der öffentlichen und privaten Anbieter Gemeinsamkeiten im Umgang mit den Verfügungsflächen identifizieren. Die öffentliche Hand findet die größten Handlungsmöglichkeiten zur Umsetzung ihrer Entwicklungsvorstellungen auf ihren eigenen Flächen vor. Gegenüber privatwirtschaftlichen Akteuren kann sie diese beispielsweise durch Auflagen in den Kaufverträgen (z. B. Fristen für die Baupflicht) oder durch Vorgaben im Bebauungsplan (z. B. eine flächensparende Grundstücksausnutzung) ebenfalls durchsetzen (Grabow et al. 1997: 86). In der letzten Zeit werden aufgrund finanzieller Engpässe die öffentlichen Flächen jedoch zunehmend nach finanz- bzw. haushaltspolitischen Aspekten und nicht mehr unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten verwaltet und veräußert (Adrian 1998: 260). Sowohl dieser Umstand als auch die Einrichtung privatwirtschaftlicher Tochterunternehmen führt dazu, dass die öffentlichen Akteure zunehmend wie privatwirtschaftliche Akteure agieren. Durch die geschwächte Position der öffentlichen Akteure unter dem Zwang finanz- und haushaltspolitischer Einschränkungen können die privatwirtschaftlichen Akteure stärker Einfluss auf die Folgenutzung und Entwicklungsgestaltung der Verfügungsflächen nehmen.

### 2.3.3 Die Nachfrageseite

Die Akteure der Nachfrageseite werden durch die verschiedenen Folgenutzer gestellt. Zunächst werden in diesem Kapitel mögliche Folgenutzungen auf innerstädtischen Verfügungsflächen dargestellt (Kap. 2.3.3.1). Im Folgenden wird die Folgenutzung Dienstleistung als Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit und ihre speziellen Standortanforderungen detailliert betrachtet (Kap. 2.3.3.2).

#### 2.3.3.1 Mögliche Folgenutzungen und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung

Folgenutzungen sind Nutzungen, die sich unmittelbar im Anschluss oder zeitlich versetzt an eine bestehende Nutzung auf einer Fläche ansiedeln. Die Folgenutzungen von Verfügungsflächen können zur besseren Strukturierung nach ihrem Bedeutungsschwerpunkt in die drei stadtökologischen Bereiche Mensch/Gesellschaft, Ökologie und Wirtschaft eingeteilt werden. Anhand dieser Unterscheidung werden die möglichen Folgenutzungen auf Verfügungsflächen vorgestellt und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung diskutiert.

Aus **gesellschaftlicher Sicht** stellen Verfügungsflächen, insbesondere Brachflächen, ein bedeutendes Potential für die Partizipation der Bürger an der Stadtentwicklung dar (Bonifazi/Kogelheide 2005). Häufig finden sich Nutzungen auf Brachflächen – oftmals als Zwischen-

nutzungen konzipiert –, die durch Anwohner initiiert und betreut werden, wie beispielsweise Grünnutzungen. Innerstädtische Brachflächen erfahren derzeit in der Debatte um Schrumpfende Städte zunehmende Beachtung und werden u. a. im Rahmen von Zwischennutzungen und Partizipation diskutiert (Rosol 2006; Fuhrich 2004; Schophaus/Kruse 2003).

In Berlin finden sich dazu Beispiele von interkulturellen Gärten und Grabeland auf Wohnungsbrachen in Marzahn oder von Gemeinschaftsgärten auf Brachflächen im Berliner Samariterviertel (Rosol 2006; Meyer 2004). Aber auch andere Nutzungen wie z. B. kulturelle Veranstaltungen werden durch die Stadtbewohner auf Brachflächen realisiert, wie das Beispiel der „tentstation“<sup>17</sup> auf einer Infrastrukturbrache (ehemaliges Schwimmbad) im Bezirk Mitte zeigt (SenStadt 2007). Das breite Angebot an Verfügungsflächen bietet den Stadtbewohnern somit die Möglichkeit, partizipativ an der Stadtentwicklung teilzunehmen und aktiv ihr Lebensumfeld zu gestalten. Im Ergebnis erhöht dies die Zufriedenheit der Bürger mit ihrer Umwelt und fördert das Gemeinwesen.

Aus **stadtökologischer Sicht** muss zwischen der geplanten/bewussten und ungeplanten/unbewussten ökologischen Folgenutzung unterschieden werden. Werden die Verfügungsflächen „liegen gelassen“ (Ganser 2002) können sich wertvolle Biotopbestände mit einer breiten urbanen Artenvielfalt entwickeln (Siedentop 2004: 257). Letztendlich kann die Folgenutzung durch Spontanvegetation zu „Grünen Inseln“ führen, die zu einem möglichen Imagewandel der Brache und zur positiven Besetzung des gesamten Stadtraumes beitragen können (Winkelbrandt 2003: 20). Verfügungsflächen können darüber hinaus ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen: Verbesserung des Stadtklimas durch bioklimatisch-lufthygienische Funktionen, Neubildung von Grundwasser, Filterleistung von Boden und Vegetation und ihre Schutzfunktion für die Arten- und Biotopfunktionen aufgrund ihrer hohen Biodiversität (Mathey 1995; Endlicher et al. 2007; Kowarik 1993). Zusätzlich erfüllen sie auch anthropogene Ausgleichsfunktionen wie den Ausgleich des wohnungsnahen Grünflächendefizits, die Möglichkeit der Naturerfahrung durch die auf Brachflächen häufig sehr hohe Arten- und Biotopvielfalt und dem Erleben dynamischer Naturprozesse und Wildnis innerhalb der Stadt (Weiss 2003: 55; Frey 1993; Probst 1993; Kowarik 1993; Rebele 2003: 71). Die geplante ökologische Folgenutzung erfolgt wiederum bei der Schaffung öffentlichen Raums in Form von Grünanlagen auf Verfügungsflächen. Die Vorteile dieser Folgenutzung decken sich weitestgehend mit denen der unbewussten ökologischen Folgenutzung. Allerdings verlagert sich der Schwerpunkt von den ökologischen zu den sozialen Funktionen (Verbesserung der Freiraumversorgung und des Wohnumfeldes). Das Problem bei

---

<sup>17</sup> Die tentstation ist ein innerstädtischer Campingplatz in einem ehemaligen Schwimmbad, [www.tentsation.de](http://www.tentsation.de) (Abruf am 21.10.2007)

der Folgenutzung durch Grünflächen besteht in dem begrenzten finanziellen Handlungsspielraum der Kommunen.

Auch Berlin hat eine angespannte Haushaltslage, so dass kaum finanzielle Mittel zur Anlage neuer bzw. zur Unterhaltung bestehender städtischer Grünanlagen vorhanden sind (Interview Gestaltungsebene; Profé/Plate 2004). Zusätzlich können z. B. ökologische Folgenutzungen von Verfügungsflächen (s. o.) indirekt wirken, indem sie die Attraktivität der Stadt steigern. Diese weichen Standortfaktoren stellen gerade für Dienstleistungen einen bedeutenden Einflussfaktor bei ihrer Standortwahl dar (Grabow et al. 1995: 91ff.).

Aus **stadtwirtschaftlicher Sicht** bieten Verfügungsflächen zum einen Raum für wirtschaftliche Aktivitäten, beispielsweise in Form von Unternehmensansiedlungen. Dienstleistungen, und gerade unternehmensbezogene wissensintensive Dienstleistungen (z. B. Banken, Beratung, Werbung) übernehmen dabei für die Stellung der Stadt im internationalen Wettbewerb eine bedeutende Rolle. Ihre höhere Produktivität z. B. gegenüber anderen Dienstleistungssegmenten stellt einen Wettbewerbsvorteil in der internationalen Städtekonkurrenz dar (Paal 2005; Windrum/Tomlinson 2000: 2f.).

Viele Städte haben die Gelegenheit genutzt und seit den 1960er Jahren großflächige zusammenhängende Verfügungsflächenareale als Industrie- und Gewerbeparks entwickelt. Seit den 1980er Jahren wird verstärkt auf die Einrichtung von Technologie- und Gründerzentren als auch Wissenschaftsparks gesetzt (Hennicke/Tengler 1986; Hesse 1988: 584). Diese verfolgen das Ziel durch räumliche Konzentration von technologiebasierten Dienstleistungen und Gewerbe Synergieeffekte zwischen den Unternehmen und weiteren Akteuren wie z. B. Forschungseinrichtungen zu generieren. Die Entstehung und Verbreitung von Innovationen soll gefördert und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt gesteigert werden. In Berlin sind das Berliner Innovations- und Gründerzentrum (BIG) oder der Wissenschaftsstandort Adlershof Beispiele dieser Entwicklung (Gräfe 1984; Kulke 2006). In Adlershof wird auf einer ehemaligen Brachfläche mit differenzierter Vornutzung in den Bereichen Militär, Flugplatz und Wissenschaft seit Mitte der 1990er Jahre ein Standort der Wissenschaft für Akteure der Privatwirtschaft, der Universität und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen etabliert.

Infrastrukturelle Folgenutzungen wie z. B. der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur waren gerade in Berlin in den letzten Jahren von Bedeutung. Diese Ausbauten dienten v. a. der Überwindung der in der Verkehrsinfrastruktur noch deutlichen Teilung Berlins in die zwei historisch gewachsenen Stadthälften und der Verbesserung des Verkehrssystems (z. B. Ausbau der Stadtautobahn).

Wohnen zählt in vielen Städten zu einer der bedeutendsten Folgenutzung auf Verfügungsflächen. Das Phasenmodell der Stadtentwicklung (Kap. 2.2.2) verweist bereits darauf, dass mit der Reurbanisierungsphase ein Bedeutungswandel des innerstädtischen Wohnens einsetzt. Das Entwick-

lungspotential für eine zunehmende Innenentwicklung der Städte, vorwiegend gestellt durch innerstädtische Wohnnutzung, findet sich als Gegenstand des wissenschaftlichen Diskurses (Wiegandt 1997; Eitel 1999; Kötter 1998). Dabei wird insbesondere die Bedeutung der Folgenutzung von Brachflächen für die Innenentwicklung der Städte und die Verminderung der Neufächeninanspruchnahme hervorgehoben (Wiegandt 1997: 621). Vielfach sind es Eigentumswohnungen im hochpreisigen Sektor, die gerade in innenstadtnahen Lagen auf ehemaligen Brachflächen entwickelt werden (Brühl 2005: 11; UBA 2005: 21f.). Die städtische Gestaltungsebene fördert durch die Maßnahmen der Ausweisung und Subventionierung von Bauflächen für den Eigenheimbau und des hochpreisigen Mietsegments die zunehmende Wohnnachfrage in den Städten (Mäding 2001: 112). Dies trifft auch für Berlin zu, wie die Beispiele der Friedrichswerderschen Townhouses aufzeigen. Mit der Realisierung von Wohnnutzung auf innerstädtischen Verfügungsflächen kann das innerstädtische Wohnangebot quantitativ und qualitativ verbessert werden und somit u. a. der Abwanderung von Bevölkerung ins Umland begegnet werden.<sup>18</sup> Dabei schließen sich zunehmend Stadtbewohner zu Baugruppen und -gemeinschaften zusammen, um gemeinsam Wohnbauten für die Eigennutzung zu errichten (SenStadt 2006). Diese Entwicklung wird sowohl durch die günstigen Berliner Baulandpreise für den Eigenheimbau als auch die derzeitigen geringen Kreditzinsen gefördert (Jahr-Weidauer 2005). Durch das umfangreiche Potential an Verfügungsflächen sowie günstiger Bodenpreise bietet sich die Möglichkeit, auch innerhalb der Stadtgrenzen Einfamilienhäuser zu errichten. Diese finden sich hauptsächlich in den Stadtrandlagen.

Folgenutzungen im Freizeit- und Kulturbereich sind meist Einzelfälle, die sich häufig auf sehr großen Flächenarealen vollziehen. Dazu zählen z. B. das Musicaltheater COLLOSEUM in einem ehemaligen AEG-Werkstattgebäude in der Essener Weststadt oder die Multifunktionshalle Anschutz-Arena<sup>19</sup> auf einer ehemaligen Bahnbrache in Berlin (Schüler 2008; UBA 2005: 17f.; Wiegandt 2001: 326f.). Kleinflächigere kulturelle Folgenutzungen, wie z. B. Strandbars, Clubs und Sportanlagen, treten häufig in Form von Zwischennutzungen auf und sind in Berlin ein weitverbreitetes Phänomen. Aufgrund der fehlenden Flächennachfrage verstetigen sich diese Nutzungen häufig zu dauerhaften Ansiedlungen (Oswalt 2002: 46). Folgenutzungen im Bereich der Freizeit und Kultur tragen vergleichbar den stadtökologischen Nutzungen zur Attraktivitätssteigerung der Stadt bei. Sie stellen folglich einen weichen Standortfaktor dar. Da kulturelle Zwischennutzungen häufig durch Anwohner initiiert werden, stellen sie ebenfalls eine Partizipationsmöglichkeit an der Stadtentwicklung dar (s. o.).

---

<sup>18</sup> Verschiedene Studien zeigen, dass viele der Umlandwanderer zunächst nach Wohnstandorten in der Stadt suchen, aufgrund mangelndem oder unzureichendem Wohnangebots auf Standorte im Umland ausweichen (BBR 2007: 10).

<sup>19</sup> Vergleiche [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische\\_konzepte/leitbild\\_spreeraum](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/leitbild_spreeraum) (Abruf am 23.01.2008).

### 2.3.3.2 Dienstleistungen als Folgenutzung und ihre Standortwahl

Das folgende Kapitel liefert zunächst eine Definition für Dienstleistungen und untergliedert diese nach verschiedenen Aspekten. Diese Untergliederung ergibt sich aufgrund eines unterschiedlichen Standortverhaltens. Dieses als auch die Ausprägung räumlicher Verteilungsmuster bildet den zweiten Schwerpunkt dieses Kapitels.

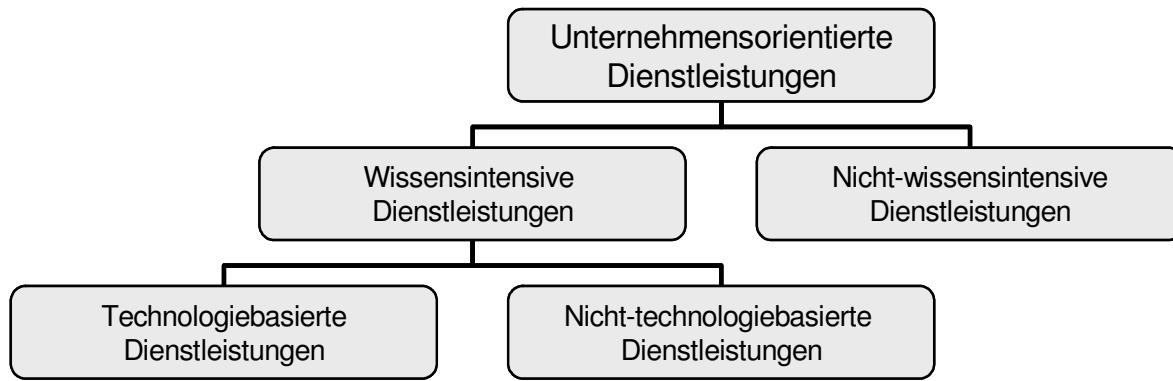
Eine **Definition** von Dienstleistungen existierte lange Zeit nicht. Sie galten als Restgröße, in die alle Aktivitäten eingeordnet wurden, die nicht eindeutig dem primären oder sekundären Sektor zuzuordnen waren (Kemming 1996: 9). Nachdem eine Annäherung an den Dienstleistungsbegriff durch die Zuordnung charakteristischer Merkmale<sup>20</sup> stattfand, versteht Ellger (1993: 293) die Dienstleistung als einen Interaktionsprozess: Sie ist eine „...nutzenstiftende Arbeitsleistung einer Person oder Institution, die im Rahmen einer Interaktion mit Konsumenten zu einer Veränderung bei diesen führt“. Aufgrund der besonderen Eigenschaften der Dienstleistungsproduktion, wie z. B. fehlende Lagerfähigkeit, ergibt sich die Notwendigkeit einer unmittelbaren Interaktion zwischen Anbieter und Nachfrager (uno-actu-Prinzip).

Um eine anschließende Betrachtung des Standortverhaltens und des räumlichen Verteilungsmusters von Dienstleistungen durchführen zu können, bedarf es aufgrund des unterschiedlichen Standortverhaltens einer zusätzlichen **Untergliederung**. Nach dem Prinzip der überwiegenden Leistungserstellung für einen Abnehmerkreis können Dienstleistungen für Endverbraucher (konsumentenorientiert) oder für Unternehmen (unternehmensorientiert) unterschieden werden (Engel/Steil 1999: 7f.).<sup>21</sup> Unter konsumentenorientierte Dienstleistungen fallen beispielsweise der Einzelhandel, Gastronomie und Fremdenverkehr. Demgegenüber richten sich die unternehmensorientierten Dienste an Unternehmen und erfüllen intermediäre Funktionen. Die erbrachten Dienstleistungen können dabei in direktem Zusammenhang mit der Produktion stehen oder begleitende Funktionen für die Produktion übernehmen, wie z. B. das Human Resource Management (Strambach 1999: 5). Eine weitere Systematisierung der **unternehmensorientierten Dienstleistungen** ergibt sich im Hinblick auf den Einsatz von Wissen und der Anwendung neuer Technologien (Abb. 11).

---

<sup>20</sup> Dazu Kulke (2008: 23) oder Ellger (1993: 292f.).

<sup>21</sup> Weitere Gliederungssysteme unterteilen nach Aspekten der Qualität oder der Fristigkeit (Kulke 2008: 141f.).



**Abb. 11 Systematisierung unternehmensorientierter Dienstleistungen**

Quelle: Eigene Darstellung nach Otto 2004: 9

Der hohe Einsatz von Wissen und spezialisiertem Know-how unterscheidet die wissensintensiven Dienstleistungen<sup>22</sup> (z. B. Werbung, Rechts- und Unternehmensberatung) von den nicht-wissensintensiven Diensten, welche standardisierte und routinierte Arbeiten anbieten (z. B. Reinigungs- und Wachdienste). Innerhalb der wissensintensiven Dienstleistungen stellen die technologiebasierten Dienstleistungen eine Teilgruppe dar. Miles et al. (1995: 27ff.) sehen in diesen Dienstleistern sowohl Anwender als auch Generatoren und Intermediäre beim Transfer und der Diffusion von technologischem Wissen. Die hohe Forschungs- und Entwicklungs- als auch Innovationstätigkeit der Unternehmen ist kennzeichnend für diese Teilgruppe der wissensintensiven Dienste (Licht et al. 1997).

In der vorliegenden Arbeit werden aufgrund der jeweilig unterschiedlichen Standortverhalten und räumlichen Verteilungsmuster vier **Dienstleistungsbereiche** unterschieden: wissens- und nicht-wissensintensive, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen. Der Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen umfasst Unternehmen, welche Dienste für andere Unternehmen anbieten, welche mit einem hohen Einsatz von Wissen verbunden sind (Lo 2001). Eben diese Zielgruppe bedienen auch die nicht-wissensintensiven Dienstleistungen, welche allerdings für die Leistungserbringung kaum Wissen benötigen. Beide Bereiche siedeln sich in Büroräumen in einer ähnlichen Gebäudestruktur an.<sup>23</sup> Aufgrund dieses ähnlichen Standortverhaltens auf der Mikro-Ebene und der begrenzten Datenverfügbarkeit werden diese beiden Bereiche in der empirischen Untersuchung gemeinsam betrachtet (Kap. 4.3.1). Technologiebasierte Dienstleistungen stellen ein Teilsegment der wissensintensiven Dienstleistungen (s. u.) und umfassen Unternehmen, „...welche Güter, Verfahren oder Dienstleistungen entwickeln, erstellen und

<sup>22</sup> Der hier verwendete Begriff der wissensintensiven Dienstleistungen deckt sich inhaltlich mit der häufig in der Literatur verwendeten Bezeichnung der höherwertigen spezialisierten Dienstleistungen. In jüngster Zeit hat sich die Bezeichnung „wissensintensiv“ in der Forschungsliteratur durchgesetzt, da die Formulierung „höherwertig“ vielfach kritisiert wurde (Otto 2004: 8).

<sup>23</sup> In dieser Arbeit wird daher auch von bürogebundenen Dienstleistungen gesprochen.



vermarkten, die auf eigenen Produkt- und Verfahrensinnovationen beruhen“ (Lagemann 1999: 114). Vielfach handelt es sich bei den Dienstleistern um Ausgründungen (spin-offs), die sich in Gründerzentren oder Wissenschaftsparks in Nähe der Mutterunternehmen oder Forschungseinrichtungen ansiedeln. Die konsumenorientierten Dienstleistungen werden am Beispiel des großflächigen Einzelhandels<sup>24</sup> mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm untersucht.

Die Standortverlagerung eines Unternehmens wird von verschiedenen **Ursachen** beeinflusst. Angelehnt an das Modell von Lee (1972)<sup>25</sup> können Push- und Pull- Faktoren unterschieden werden. Die Push-Faktoren sprechen dabei gegen die Beibehaltung des vorherigen Standortes und die Pull-Faktoren für den neuen Standort (Salmen 2001: 34). Zusätzlich greifen in dem Unternehmen interne Gründe, welche meist durch betriebswirtschaftliche oder strategische Entscheidungen der Unternehmensführung beeinflusst sind.

Die **Standortwahl** eines Dienstleisters ist unter Bezugnahme des Akteursgruppenansatzes von drei Einflussgrößen abhängig: den Standortfaktoren (Angebotskategorie), den persönlichen Bedürfnissen der Nachfrager (Nachfragekategorie) und den Vorgaben der Gestaltungsebene. Die Wahl der räumlichen Lage eines Unternehmens wird zunächst von den **Standortfaktoren** (Abb. 13) beeinflusst, wobei jeder einzelne Standort eine spezifische Ausstattung an diesen aufweist (Kulke 2008: 35; Müller-Hagedorn 1993: 114). Decken sich die Standortfaktoren eines Standortes mit den Anforderungen des Nachfragers, so ist eine Ansiedlung wahrscheinlich. Eine unterschiedliche Bedeutung nehmen dabei die sogenannten harten und weichen Standortfaktoren ein. Harte Standortfaktoren wie die Flächenverfügbarkeit oder das Arbeitskräfteangebot sind quantifizierbar und nehmen einen direkten monetären Einfluss auf die unternehmerischen Kosten und Erlöse. Weiche Standortfaktoren wirken indirekt auf Unternehmen und Beschäftigte, haben einen qualitativen Charakter und sind daher schwer messbar (Abb. 13, S. 34).<sup>26</sup> Zu ihnen zählen z. B. Faktoren wie das Stadt- und Regionsimage, der Repräsentationswert des Standorts oder personenbezogene Faktoren wie der Freizeitwert und das Wohnumfeld der Stadt (Umfeldgestaltung). Im Verlauf der Tertiärisierung nehmen weiche Standortfaktoren eine zunehmende Bedeutung bei der Standortwahl der Unternehmen ein und sind für Dienstleistungen besonders bedeutend (Henckel et al. 1997; Grabow et al. 1995). Insgesamt unterscheidet sich in Abhängigkeit von den Produktionsbedingungen, der Marktgröße und den zentralen Produktions-

---

<sup>24</sup> Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb weist eine Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> oder eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> auf. Die Genehmigungs- und Planungsbehörden gehen davon aus, dass ein Betrieb dieser Größe wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als auch auf die Verwirklichung der raumordnerischen Ziele hat. Daher sind diese Betriebe nur in bestimmten Gebieten zulässig (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO).

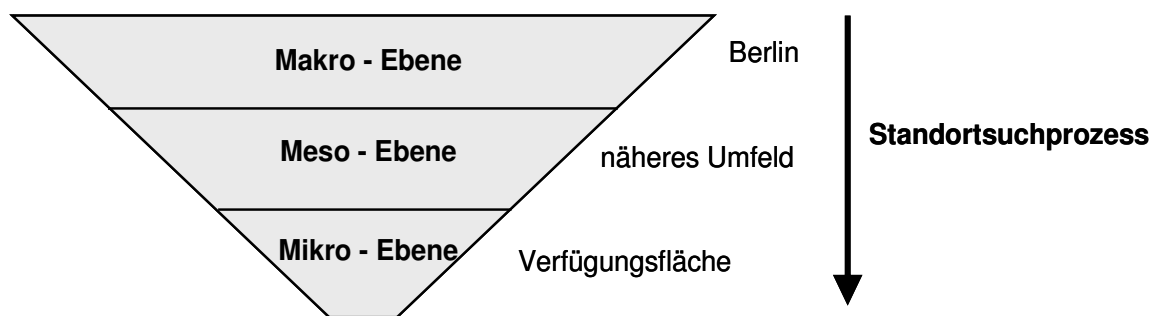
<sup>25</sup> Das Modell wurde ursprünglich am Beispiel der Migration von Arbeitskräften entwickelt, kann aber auch für die Beschreibung der Einflussfaktoren auf die Standortverlagerung von Unternehmen Anwendung finden.

<sup>26</sup> Für weitere Gliederungen von Standortfaktoren siehe Kulke 2008: 36f.

faktoren eines Dienstleisters der Einfluss der Standortfaktoren auf die jeweilige unternehmerische Standortwahl (Grabow et al. 1995: 80). Folglich bestehen zwischen den verschiedenen Dienstleistungsbereichen Unterschiede in der Ausprägung der Standortfaktoren (Enxing 1999) (s. u.).

Die Betrachtung von Standortfaktoren findet bei der Standortwahl auf verschiedenen räumlichen Maßstabsebenen statt (Sedlacek 1978). Angelehnt an Ritter (1993: 105) können dabei drei Raumeinheiten unterschieden werden: die Mikro-, Meso- und Makro-Ebene (Abb. 12). Zunächst werden großräumige Standortfaktoren der Makro-Ebene von den Dienstleistern betrachtet. Die Ausdehnung dieser Ebene richtet sich nach dem Standortsuchraum der Nachfrager und kann sowohl international, national oder auf bestimmte Regionen begrenzt sein. Im Falle dieser Untersuchung beschreibt die Makro-Ebene die Stadt Berlin in Ausprägung ihrer Stadtgrenzen.

Die Meso-Ebene umfasst eine kleinräumige Maßstabsebene, welche beispielsweise einen Stadtteil oder das nähere Umfeld eines Standortes – wie bei dieser Untersuchung – umfassen kann. Im letzten Schritt findet die Standortwahlüberlegung auf der Mikro-Ebene zwischen verschiedenen konkreten Standorten statt. Die mangelnde Beachtung dieser Ebene wird in der bisherigen Forschung beklagt (Heineberg/Heinritz 1983; Tzschaschel 1986; Enxing 1999). Insbesondere Verfügungsflächen, die u. a. aufgrund ihrer vorherigen Nutzung individuelle Standorteigenschaften aufweisen (Kap. 2.1), bedürfen einer genaueren Betrachtung dieser und dem Einfluss auf die Standortwahl der Dienstleister.



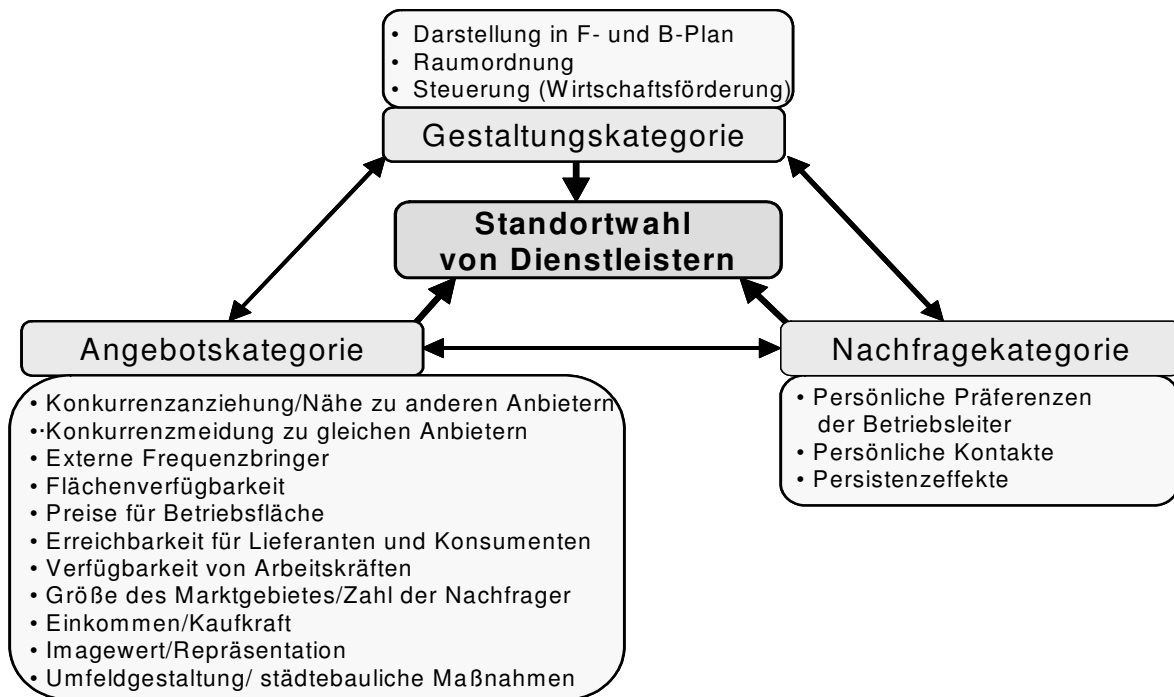
**Abb. 12** Standortsuchprozesse auf den drei Maßstabsebenen am Beispiel Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Zweite Einflussgröße auf die Standortwahl ist die **Nachfragekategorie** (Abb. 13). Die Unternehmen bewerten die Standortfaktoren auf den verschiedenen Maßstabsebenen und wählen einen Standort. Häufig vollzieht sich diese Entscheidung in letzter Instanz subjektiv unter den persönlichen Bewertungsmaßstäben der Unternehmensspitze (Bathelt/Gluckler 2003: 148).

Die **Gestaltungsebene** (Abb. 13) nimmt als dritte Größe entscheidenden Einfluss auf die Ausstattung von Standortfaktoren und beeinflusst auch direkt die Standortwahl der Unternehmen. Durch planungsrechtliche Entscheidungen und Vorgaben als auch den Einsatz unterschiedlicher

planerischer Instrumente versucht sie die Standortentwicklung entsprechend ihrer Ziele und Leitbilder zu steuern (Kulke 2004: 10).



**Abb. 13 Beeinflussung der Standortwahl von Dienstleistungen nach dem Akteursgruppenansatz**

Quelle: Eigene Darstellung nach Kulke 2008: 145<sup>27</sup>

Hinsichtlich des **Standortverhaltens und der räumlichen Verteilungsmuster** bestehen zwischen den verschiedenen Dienstleistungsbereichen Unterschiede, wobei sowohl Agglomerations- als auch Polarisationsneigungen auftreten. Die unternehmensorientierten Dienstleistungen weisen insgesamt starke räumliche Konzentrationsneigungen auf. Der Bereich der **wissensintensiven Dienstleistungen** verfolgt aufgrund von Agglomerations- und Urbanitätseffekten eine Konzentration auf hochrangige urbane Zentren (Brake 1996: 37; Neuhoff 1998). Dieses sind vorrangig Zentren mit einem starken Besatz an möglichen Kunden (z. B. Industrie- und Dienstleistungsunternehmen) und Projektpartnern (vorrangig Dienstleister). Die Nähe zu Projektpartnern ist insofern von besonderer Bedeutung, da die Dienstleister vielfach nicht alleine, sondern in verschiedenen Projektkonstellationen Leistungen für Kunden erbringen (funktionale Cluster). So genannte horizontale Cluster ergeben sich, wenn die einzelnen Unternehmen ein gemeinsames Projekt bearbeiten, in welches sie ihre jeweiligen Kompetenzen einbringen (Gaebel 2004: 46; Malmberg/Maskell 2002). Die dritte Form der Zusammenarbeit wird in neueren Studien als vertikales Cluster bezeichnet, da die beteiligten Dienstleister zur Produkterstellung

<sup>27</sup> Die Darstellung der Standortfaktoren wurde bereits nach dem in dieser Arbeit verfolgtem Verständnis des Akteursgruppenansatzes mit direktem Flächenbezug (Kap. 2.3.1) modifiziert.

Kompetenzen auf verschiedenen Stufen der Wertschöpfungskette einbringen. Durch die gemeinsame Repräsentanz an einem Standort können die Unternehmen dem Kunden ergänzende Dienste anbieten und sind gegenüber einer individuellen Standortverteilung im Vorteil.

Die räumliche Nähe zu den Kunden und Projektpartnern ist zudem durch die Bedeutung persönlicher Kontakte (Face-to-Face) bedingt. Trotz der vielfältigen Möglichkeiten moderner Informations- und Kommunikationstechnologien sind sie in diesem Wirtschaftsbereich weiterhin von hoher Bedeutung (Stein 2007: 117; Günther/Zimmermann 2007). Durch die gemeinsame Agglomeration ergibt sich für die Dienstleister ebenfalls ein größerer Absatzmarkt (Nelson 1958). Zusätzlich begünstigen auch die Urbanitätseffekte eine großräumige Konzentration auf städtische Agglomerationsräume. Die wissensintensiven Dienstleistungen suchen Standorte zu Verkehrsknoten im Bahn- und Flugnetz als auch mit gutem Autobahnanschluss (Stein 2007; Schmidt 2005). Darüber hinaus findet sich in den Städten ein umfangreicheres Angebot an Dienstleistungen gegenüber den ländlichen Räumen.

Innerhalb der urbanen Zentren findet das Clustermuster seine kleinräumige Entsprechung, da sich auch hier lokale Cluster in attraktiven Lagen ergeben (Kulke 2008: 163; Paal 2005: 58). Als eine Erklärung für die Konzentration dienen die Kumulationsvorteile, welche sich in Form eines höheren Bekanntheitsgrades durch die räumliche Nähe darstellen (Kulke 2004: 11). Zweitens begünstigen die unmittelbaren Face-to-Face Kontakte einen selbstverstärkenden Konzentrationsprozess. Aufgrund der persönlichen Kontakte, der wiederkehrenden Zusammenarbeit und dem gegenseitigem Vertrauen bildet sich in den Projektnetzwerken eine interne Reputation heraus (Bathelt/Gluckler 2003: 252). Im Rahmen dieser vertrauensbasierten Partnerschaft wird nicht-kodifiziertes Wissen (tacit-knowledge) ausgetauscht und gemeinsame Lernprozesse können sich vollziehen (Gertler 2003). Im Ergebnis erhöht sich die Wettbewerbsfähigkeit des Clusters gegenüber Standorten in Streulagen und bedingt somit wiederum eine verstärkte Ansiedlungsneigung innerhalb des räumlichen Clusters (Kulke 2008: 181). Als dritte Größe beeinflusst die Ausprägung der verschiedenen Standortfaktoren eine räumliche Konzentration innerhalb der Zentren. Der räumliche Schwerpunkt liegt auf der Innenstadt und dort häufig in unmittelbarer Nähe des Central-Business-Districts (Brake 1996: 38). Die für Dienstleistungen bedeutenden weichen Standortfaktoren (Image, Repräsentationswert) sind in der Innenstadt besonders ausgeprägt.

In der wissenschaftlichen Diskussion zu den wissensintensiven Dienstleistungen findet in den letzten Jahren eine verstärkte Auseinandersetzung mit der Kreativwirtschaft statt (Florida 2002 und 2005). In der Kreativwirtschaft arbeiten „wissensbasierte Trägergruppen an mehrheitlich immateriellen Aufgabenbereichen“ (Lange 2007: 12). Sie stellen jene Teilgruppe der wissensintensiven Dienstleistungen dar, welche überwiegend im Kulturbereich tätig ist und dabei kreativ

arbeitet. Verschiedene Untersuchungen zeigen, dass sich die Kreativwirtschaft in wenigen Großstädten konzentriert (Scott 1997; Helbrecht 1999; Mossig 2008: 52f.). Die kreativen Unternehmen betonen die Bedeutung weicher Standortfaktoren und insbesondere des Wohlbefindens („look and feel“), welches an einem Standort gegeben ist (Helbrecht 1999). Der Ansatz des „look and feel“ betont dabei „...die Suche nach dem besonderen Ort sowie den spezifischen Qualitäten von Städten, Stadtteilen und Gebäuden“ (Hertzsch 2008: 59).

Das Standortverhalten der Teilgruppe der **technologiebasierten Dienstleistungen** ist mit dem der wissensintensiven Dienstleistungen vergleichbar. Die Verteilung orientiert sich ebenfalls stark an der Verbreitung der Agglomerationsräume (Gaebe 2004: 48f.). Die Gründe sind ähnlich, wobei aufgrund der spezialisierten Leistungserbringung der Dienstleister bei den Urbanitätseffekten insbesondere das Angebot an qualifizierten Arbeitnehmern greift (Bilderbeek/Hertog 1998: 28). Zusätzlich weisen die Städte viele Forschungseinrichtungen auf und sind daher Quelle neuen Wissens. Auf kleinräumiger Ebene finden sich innerhalb der urbanen Zentren räumliche Agglomerationen, diese bilden sich jedoch gegenüber der Gruppe der wissensintensiven Dienstleistungen aus unterschiedlichen Gründen an anderen Standorten aus. Vielfach handelt es sich bei den technologiebasierten Dienstleistern um Ausgründungen aus Forschungseinrichtungen oder Unternehmen (Inkubatoren) (Almus et al. 1999; Engel/Steil 1999; Mossig 2008: 57f.). Die Anzahl der Inkubatoren als auch ein positives Gründungsklima wirken sich dabei positiv auf die Anzahl der Existenzgründungen aus. Durch die Vorbildfunktion bisheriger Gründer und deren intraregionaler Vernetzung kann es zur Bildung von Gründungsclustern innerhalb der Agglomerationen kommen. Diese finden sich in räumlicher Nähe zu bestehenden Forschungseinrichtungen und Unternehmen (Otto 2004: 83). Doch nicht nur bei Existenzgründern, sondern auch bei den bestehenden technologiebasierten Dienstleistern sind es gerade die räumliche Nähe und die persönlichen Kontakte, welche die Herausbildung räumlicher Cluster innerhalb der Stadt begünstigen.

Die Politik- und Planungsebene versucht die Ansiedlung von technologiebasierten Dienstleistungen durch die Etablierung von Technologie- und Gründerzentren zu fördern. Durch die kostengünstige Bereitstellung von Räumlichkeiten und Förderung der Vernetzung untereinander verfolgen sie das Ziel, die Häufigkeit und den Erfolg der Gründungen positiv zu beeinflussen. Insgesamt ist das Ansiedlungsverhalten gerade bei den technologiebasierten Unternehmensgründungen folglich stark durch die Einflussnahme der Gestaltungsebene und der Nähe zu Forschungseinrichtungen oder Mutterunternehmen geprägt.

Bei den bürogebundenen **nicht-wissensintensiven Dienstleistungen** wird eine ähnliche Ausprägung der Standortwünsche wie bei den wissensintensiven Dienstleistern angenommen. Auch sie bevorzugen aufgrund der Nähe zu Kunden städtische Agglomerationen, zudem beeinflussen

weiche Standortfaktoren vielfach die kleinräumige Standortwahl. Räumliche Agglomerationsneigungen treten aufgrund des geringen Einsatzes von Wissen und der schwach ausgeprägten Projektarbeit mit anderen Dienstleistern nur vereinzelt auf. Zusätzlich beschränkt auch das Ertragsverhältnis dieser Dienstleister die Möglichkeiten der Standortwahl. Da dieses bei nicht-wissensintensiven Dienstleistungen vergleichbar gering ist, sind innerstädtische Lagen mit hohen Bodenpreisen kaum erschwinglich (Bade 1996). In der Folge findet sich vielmehr eine weitestgehend gleichmäßige Verteilung innerhalb des Stadtgebiets. Damit ergibt sich für diese Dienstleistungen eine räumliche Ansiedlungsform im Netzmuster. Innerhalb dieser Netze können sich räumliche Ballungen (Cluster) in attraktiven Lagen ergeben, da hier die weichen Standortfaktoren besonders ausgeprägt sind.

Gegenüber den unternehmensorientierten Dienstleistungen finden sich bei den **konsumentenorientierten Dienstleistungen** vielfach Polarisationsneigungen bei der Verteilung der Standorte. Die Standortwahl orientiert sich dabei stark an harten Standortfaktoren wie den beschaffungs- und absatzorientierten Einflussgrößen. Die absatzorientierten Gründe begünstigen Standorte mit einer hohen Kundenfrequenz, die für die Nachfrager gut erreichbar sind (Illeris 1996; Ellger 1993). Die Standortverteilungen folgen den Wohnstandorten der Endverbraucher, so dass sie zu dezentralen Standortmustern neigen (Grabow 1997). Zusätzlich wählen die Anbieter ihre Standorte auch entsprechend der Einkommen der potentiellen Nachfrager (Marshall/Wood 1995: 22). In Abhängigkeit von der Qualität der angebotenen Dienste ergeben sich unterschiedlich große Marktgebiete. Nach Christallers Theorie der Zentralen Orte (1933) verfolgen die Anbieter von Dienstleistungen ähnlicher Qualitätsstufen die Strategie der Konkurrenzmeidung. In der Folge ergibt sich eine räumliche Verteilung der Dienstleister im Netzmuster. Dabei bilden die Kerne dieser Netze den zentralen Ort, in dem sich auch langfristige Güter wiederfinden. Empirisch wurde diese räumliche Verteilungsform bisher bei einfachen und standardisierten Dienstleistungen nachgewiesen, wie z. B. Lebensmitteldiscounter, Friseure oder Bankfilialen (Kulke 2004: 11). Innerhalb dieses Netzmusters können sich dabei Hierarchiestufen herausbilden, wie die Untersuchung von Carol (1960) zum Zentrensystem innerhalb von Stadtgebieten darlegen. Die räumlichen Verteilungsmuster bilden eine netzartige Struktur ab, in der sich räumliche Ballungen entsprechend dem Zentrensystem innerhalb einer Stadt ergeben.

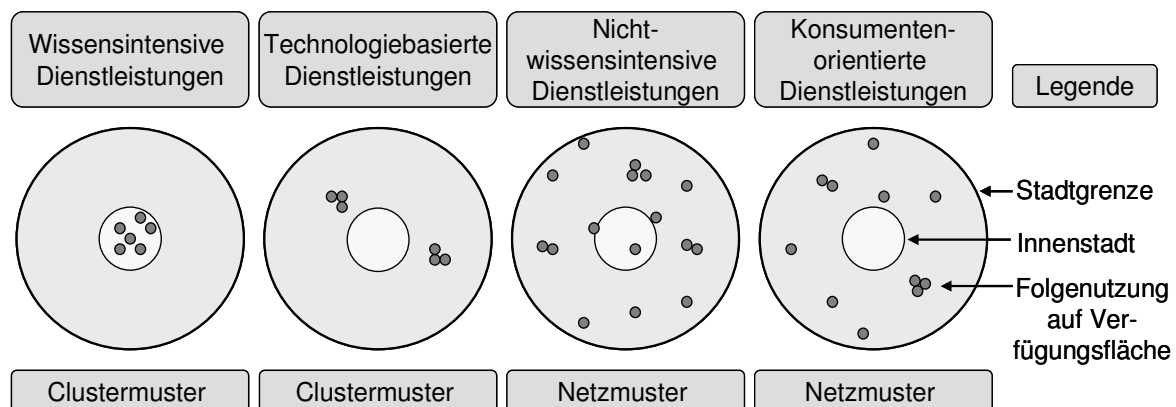
Als eine Teilgruppe der konsumentenorientierten Dienstleistungen entsteht der **großflächige Einzelhandel** (Verbraucher- und Fachmärkte) vorrangig in nicht-integrierten<sup>28</sup> Lagen mit preisgünstigen Flächen und gutem Verkehrsanschluss (Kulke 1995: 11). Aufgrund ihrer hohen

---

<sup>28</sup> Als integriert wird ein Standort großflächigen Einzelhandels bezeichnet, wenn er vom Siedlungsbereich weitgehend umschlossen ist und mit seiner Fläche zu mindestens 75 % eine gemeinsame Grenze mit diesem bildet. Nicht integriert ist ein Standort, der mit seiner Fläche zu weniger als 50 % eine gemeinsame Grenze mit dem Siedlungsbereich bildet (BBE/FfH 2006: 2).

Flächenansprüche bei geringer Flächenintensivität finden sie innerhalb der verdichteten Gebiete kaum ausreichend große Flächen zu akzeptablen Preisen (Kulke 1994). Auf der anderen Seite versucht die Planungsebene durch restriktive Gesetzgebung und den Einsatz vorhandener Planungsinstrumente das Ansiedlungsverhalten der großflächigen Einzelhändler stark zu beeinflussen (Vogels et al. 1998: 22ff.). Denn mit ihren Sortimenten stellen sie vielfach eine Konkurrenz zu bestehenden Stadtteilzentren und Geschäftslagen da, so dass eine räumliche Distanz zwischen beiden das Überleben der bisherigen Einzelhandelsstandorte gewährleistet. Im Ergebnis beider Tendenzen weist das Standortmuster des großflächigen Einzelhandels eine netzartige Struktur auf, welche sich auf die gesamte Stadt verteilt und integrierte Geschäftslagen weitestgehend ausschließt. Dabei verfolgt der großflächige Einzelhandel sowohl eine Strategie der Konkurrenzmeidung zwischen gleichen Anbietern als auch die Konkurrenzanziehung zwischen Anbietern verschiedenartiger Sortimente. Es ist also zu erwarten, dass das Netz zum einen eine gleichmaschige Verteilung aufgrund der Strategie der Konkurrenzmeidung aufweist. Zum anderen können sich innerhalb des Netzes räumliche Konzentrationen von Anbietern des großflächigen Einzelhandels ergeben, die wegen des ergänzenden Angebotes und der erhöhten Besucherfrequenz einen Standort in unmittelbarer räumlicher Nähe suchen.

Die genannten theoretischen Grundlagen konnten Hinweise auf die Gründe der Standortwahl und die räumlichen Verteilungsmuster geben (Abb. 14). Bei den wissensintensiven Dienstleistungen (inklusive der technologiebasierten) führen Agglomerationsneigungen zur Ausprägung räumlicher Cluster. Bei den nicht- wissensintensiven und konsumentenorientierten Dienstleistungen am Beispiel des großflächigen Einzelhandels überwiegt die Ausprägung netzartiger Verteilungsmuster.



**Abb. 14 Räumliche Verteilungsmuster von Dienstleistungen**

Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an Kulke 2008: 162

Die vorliegende Untersuchung soll klären, ob das tatsächliche Standortverhalten der betrachteten Dienstleistungsbereiche auf Verfügungsflächen diesen theoretischen Annahmen entspricht (Kap. 4).

#### 2.3.4 Die Gestaltungsebene

Im Folgenden werden die bestehenden Ansätze und Förderprogramme der Gestaltungsebene im Umgang mit städtischen Verfügungsflächen vorgestellt. Nachdem zunächst die bestehenden Rechtsvorschriften und Förderprogramme dargelegt werden (Kap. 2.3.4.1), wird im Besonderen der Flächenmanagementansatz diskutiert (Kap. 2.3.4.2). Er eignet sich als Instrument zur Einbindung von Verfügungsflächen in einen Flächenkreislauf, welcher die zügige Wiedernutzung der Flächen begünstigt. Mit der Vorstellung des bisherigen Forschungsstands zur Bewertung von Verfügungsflächen (Kap. 2.3.4.3) schließt das Kapitel.

##### 2.3.4.1 Rechtsvorschriften und Förderprogramme

Auf verschiedenen Verwaltungsebenen wurden bisher Rechtsvorschriften und Maßnahmen zur Förderung der Wiedernutzung von Verfügungsflächen, mit dem Schwerpunkt auf Brachflächen, erlassen. Von der **Europäischen Union** (EU) wurden Brachflächen lange Zeit nur unter den Gesichtspunkten des technischen Umweltschutzes betrachtet und daher nur einzelne Aspekte (z. B. Bodenschutz oder Altlastenbeseitigung) gefördert. In den letzten Jahren verschob sich der Schwerpunkt im Umgang mit Brachflächen hin zu räumlichen Planungsaspekten (Franz et al. 2006: 136). Durch verschiedene Programme mit räumlichem Förderschwerpunkt, wie z. B. dem Programm URBAN, wird seither die Revitalisierung von Brachflächen in europäischen Städten gefördert. Die Forschung und den Erfahrungsaustausch zwischen Experten aus Wissenschaft und Praxis wird durch verschiedene Forschungsprogramme und Netzwerke intensiviert (z. B. CABERNET<sup>29</sup>, CLARINET und RESCUE). Im Kontext des RESCUE-Programms wurden Aspekte der Nachhaltigkeit bei der Brachflächenrevitalisierung anhand von Beispielprojekten aus europäischen Ländern untersucht. Als Ergebnis konnte das Sustainability Assessment Tool (SAT) entwickelt werden, dessen Einsatz die Nachhaltigkeit bei der Brachenrevitalisierung gewährleisten soll (Franz et al. 2006: 137).

In der **Bundesrepublik Deutschland** ist durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) der bewusste und ressourcenschonende Umgang mit Boden gesetzlich verankert. Zusätzlich hat die Bundesregierung – als Reaktion auf das anhaltende Siedlungsflächenwachstum – das Ziel der Reduzierung der Neuflächeninan-

---

<sup>29</sup> Die Abkürzungen stehen jeweils für Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET), Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET) und Regeneration of European Sites and Urban Development (RESCUE).



sprichnahme auf 30 ha pro Tag im Jahr 2030 in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2005 verankert (Baumgartner 2004; Dosch/Beckmann 1999). Bereits im Jahr 2004 wurde mit dem Förderschwerpunkt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) ein neuer integrierter Forschungs- und Pilotprojektansatz ins Leben gerufen, der sich gezielt dem Thema Brachflächenreaktivierung widmet. Der Einsatz von umfassenden Managementsystemen wird als Instrument zur Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme angesehen, da es die Einbindung von Brachflächen in den Flächenkreislauf forciert.

Als weitere Instrumente greifen die in den letzten Jahren durch die Bundesregierung ins Leben gerufenen Stadtentwicklungsprogramme, welche in unterschiedlichem Maße das Thema Verfügungsflächen aufgreifen. Das durch Bund und Länder finanzierte Stadtumbau West-Programm versucht den nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegenzuwirken. Es fördert den frühzeitigen Umgang mit Verfügungsflächen in städtischen Umstrukturierungsgebieten der alten Bundesländer (Interview Gestaltungsebene). Bis zum Programmende in 2009 sollen die durch die Bundesregierung bereitgestellten finanziellen Mittel auf jährlich 86 Millionen anwachsen. In **Berlin** hat der Senat im Jahr 2005 fünf Fördergebiete mit einem hohen Bestand an Verfügungsflächen ausgewählt, welche bis zum Jahr 2009 mit rund 15 Millionen Euro unterstützt werden (SenStadt 2007b).

Das bereits im Jahr 2002 etablierte Stadtumbau Ost-Programm weist nur einen indirekten Bezug zur Verfügungsflächenproblematik auf. Ziel ist die Reduzierung des Überhangs an Wohnungsangeboten (insgesamt 350.000 Wohnungen) als auch die Aufwertung der von Schrumpfungstendenzen geprägten Städte in den Neuen Bundesländern (Schulz 2004; Kabisch 2006). Das Fördervolumen bis zum Jahr 2009 beträgt 2,5 Milliarden Euro. Ein Bezug zur Entwicklung der Verfügungsflächen besteht durch die Förderung der Aufwertung freigewordener Flächen (z. B. Anlage von Grünflächen) und umfeldverbessernder Maßnahmen. In **Berlin** wurden insgesamt 26 Teilgebiete ausgewiesen. Eine Priorität bei der Vergabe der Mittel wird besonders auf Aufwertungsmaßnahmen nach dem Rückbau von Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen gelegt (Mühlberg 2004 und 2008). Ein Beispiel dafür ist die Einrichtung der Koordinierungsstelle Flächenmanagement, welche im Stadtteil Marzahn-Hellersdorf die Folgenutzung dieser Rückbauflächen koordiniert (Meyer 2004).

Einen direkten Einfluss auf die Entwicklung von Verfügungsflächen nehmen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Speziell für die Neuen Bundesländer ist die steuerliche Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz zu nennen. Bis zum Ende des Jahres 1998 konnten Herstellungskosten für einen Neubau in Ostdeutschland innerhalb der ersten fünf Jahre nach Fertigstellung um bis zu 50 % steuerlich geltend gemacht werden (Krätke/Borst 2000: 143).

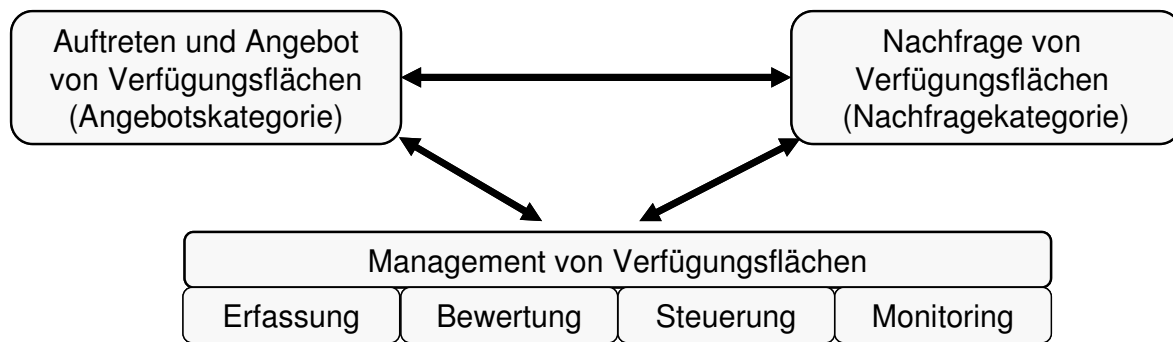
Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ergeben sich auch durch den Denkmalschutz. Befinden sich auf den Verfügungsflächen Altbauten, die unter Denkmalschutz stehen, können neben den Modernisierungs- auch die Anschaffungskosten mit 2 bis 9 % steuerlich abgeschrieben werden. Darüber hinaus werden Investitionen von Unternehmen, vorrangig im ehemaligen ostdeutschen Siedlungsgebiet, durch die Investitionszulage gefördert.

Die Gestaltungsebene übt den größten Einfluss auf die Entwicklung von Verfügungsflächen durch das Planungsrecht in Form der Aufstellung von Flächennutzungs-, Bebauungs- und städtebaulicher Rahmenpläne aus. Großräumige Masterpläne finden insbesondere bei der Folgenutzung großer Verfügungsflächenareale Anwendung (Samson 2002: 5).

Für die Entwicklung der Verfügungsflächen in **Berlin** greifen neben den bestehenden Rechtsvorgaben hauptsächlich die Programme Stadtumbau West und Ost als auch die steuerliche Sonderabschreibung bis zum Jahr 1998. Hinsichtlich der räumlichen Anwendung dieser Förderkomponenten besteht ein Ungleichgewicht zwischen den ehemaligen west- und ostdeutschen Stadthälften. Während das Stadtumbau-Ost Programm und die steuerliche Sonderabschreibung ausschließlich im Ostteil der Stadt greifen, findet das Stadtumbau West-Programm im ehemaligen West-Berlin Anwendung. Diese unterschiedlichen Förderkulissen müssen daher bei der vorliegenden Untersuchung Berücksichtigung finden (Kap. 3.2.1).

### 2.3.4.2 Flächenmanagement

Während die beschriebenen planungsrechtlichen Vorgaben und Förderprogramme nur punktuell auf einzelnen Flächen oder Stadtgebieten greifen, wird mit dem Flächenmanagementansatz der Versuch unternommen, stadtübergreifend die Wiedernutzung von Verfügungsflächen zu koordinieren. Der Ansatz kann als koordinierende Instanz zwischen Angebot und Nachfrage von Verfügungsflächen angesehen werden (Abb. 15). Die bisher weit verbreitete Angebotsplanung in den Städten und Kommunen soll dabei von einer bedarfsorientierten strategischen Steuerung der Flächennutzung abgelöst werden (Deutscher Städtetag 2006: 6; ICLEI 2006: 29). Mit den Bausteinen Erfassung, Bewertung, Steuerung und Monitoring gewährleistet der Ansatz die Wiedereingliederung der Flächen in den Flächenkreislauf (Ferber et. al 2005: 109).



**Abb. 15 Zusammenhang zwischen Angebot, Nachfrage und Management von Verfügungsflächen**

Quelle: Eigene Darstellung

Das **Ziel** von Flächenmanagementsystemen ist die Steuerung der Flächennutzung und Baulandproduktion nach städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien in Bezug auf Menge, Qualität und Lage (Reiß-Schmidt 2005: 4). Die räumliche Anwendung kann entweder innerhalb einer Stadt oder Kommune als auch im regionalen Maßstab Anwendung finden.<sup>30</sup> Besondere Bedeutung erfahren Flächenmanagementsysteme in schrumpfenden Regionen: hier können sie unterstützend wirken, das übermäßige Angebot an Verfügungsflächen in den Flächenkreislauf einzubinden und die begrenzte Nachfrage nach Flächen optimal steuern (Fuhrich/Dosch 2005: 63). Unter den an städtischen Flächenmanagementsystemen beteiligten **Akteuren** ist an erster Stelle die Planungsebene mit dem Stadtplanungsamt zu nennen. Innerhalb der öffentlichen Verwaltung gilt es zusätzlich die Ämter für Wirtschaftsförderung und Umweltfragen zu beteiligen. Aufgrund ihrer Expertise sind der Bedarf und die Folgen der Flächenentwicklung abzuschätzen. Bei den privatwirtschaftlichen Akteuren (Kap. 2.3.2) erhöht die frühzeitige Einbindung der Flächenanbieter die Entwicklungschancen. Eine der bedeutendsten Akteursgruppen, die Flächennachfrager, können nur in seltenen Fällen beteiligt werden, da sie im Vorfeld der Flächenentwicklung nur selten bekannt sind. Umso bedeutender ist die Forschung zu den Standortansprüchen der Nachfrager speziell an Verfügungsflächen, um diese Erkenntnisse in das Flächenmanagementsystem einzubauen und dem Anspruch der bedarfsorientierten Flächenentwicklung (s. o.) gerecht zu werden.

Die **Umsetzung** von Flächenmanagementansätzen sollte idealtypisch aus vier Bausteinen bestehen (Abb. 15). Der erste Schritt gilt der **Erfassung** des bestehenden Verfügungsflächenpotentials. Viele Städte und Kommunen beschränken sich dabei auf die Brachflächen. Für eine langfristige Flächenentwicklungsplanung und -steuerung bedarf es der Berücksichtigung des gesamten Verfügungsflächenbestandes. Die Stadt Berlin übernimmt eine Vorreiterrolle, da hier

<sup>30</sup> Als Beispiel für ein regionales Flächenmanagement im Bereich Gewerbeflächen siehe die Region Neckar-Alb (Gust 2005).

das gesamte Potential an Verfügungsflächen erfasst wird und sich Berlin daher besonders als Untersuchungsgebiet eignet (Kap. 3.2.3). Je detaillierter Informationen zu den Standorteigenschaften erfasst werden, desto aussagekräftiger kann die anschließende Bewertung der Verfügungsflächen erfolgen.<sup>31</sup> Neben der Erfassung des bestehenden Flächenpotentials gilt es auch die folgegenutzten Flächen zu erfassen, um die weitere Entwicklung bedarfsgerecht steuern zu können (s. u.).

Die **Bewertung** der Verfügungsflächen dient der Einschätzung des Entwicklungspotentials und orientiert sich an den individuell gesetzten Zielen und Leitbildern als auch des prognostizierten zukünftigen Flächenbedarfs. Aufgrund der Bedeutung für die vorliegende Untersuchung wird dieser Baustein des Flächenmanagements im folgenden Kapitel detailliert betrachtet (Kap. 2.3.4.3).

Die **Steuerung und Umsetzung** bildet den dritten Baustein des Flächenmanagements (Abb. 15). Den Städten und Kommunen steht eine Vielzahl von Instrumenten zur Verfügung, um die Flächenentwicklung gemäß den eigenen Zielsetzungen und Planungsvorgaben zu steuern. Grundsätzlich lassen sich diese Instrumente in die fünf thematischen Bereiche Planung, Sicherung, Marketing, Finanzierung/Förderung und Mobilisierung einteilen (Stahl 2005; Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Land Brandenburg 1999). Die Steuerung und Umsetzung der städtischen Flächenentwicklung sollte sich im Einklang mit Angebot und Nachfrage vollziehen. Die Flächen sollen nicht angebotsorientiert, sondern entsprechend des prognostizierten Bedarfs und den Standortansprüchen der Nachfrager entwickelt werden. Die Bewertung der Folgenutzungseignung der Flächen bildet dabei die Grundlage, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu verfolgen.

Mit dem vierten Baustein, dem **Monitoring**, wird die fortlaufende Beobachtung des Verfügungsflächenbestands und der -nachfrage gewährleistet. Dadurch können die erfassten Daten aktualisiert und die Steuerung und Umsetzung der Verfügungsflächenentwicklung den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst werden.

In **Berlin** finden sich einzelne Bausteine des Flächenmanagements. Die Erfassung des Flächenbestandes erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. In einer GIS-gestützten Datenbank werden die Verfügungsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Berlin dokumentiert. Um die Erfassung von Baulücken zu umgehen, werden nur Flächen über einem ha aufge-

---

<sup>31</sup> Vielfach kann bei der Erfassung auf bestehendes Karten- und Datenmaterial zurückgegriffen werden. Ist dieses nicht vorhanden oder nur bedingt aussagekräftig, bietet sich die Auswertung von Fernerkundungsbildern oder die Erfassung durch eine Vor-Ort Begehung an (Pankoke/Lemmer 1984: 14).

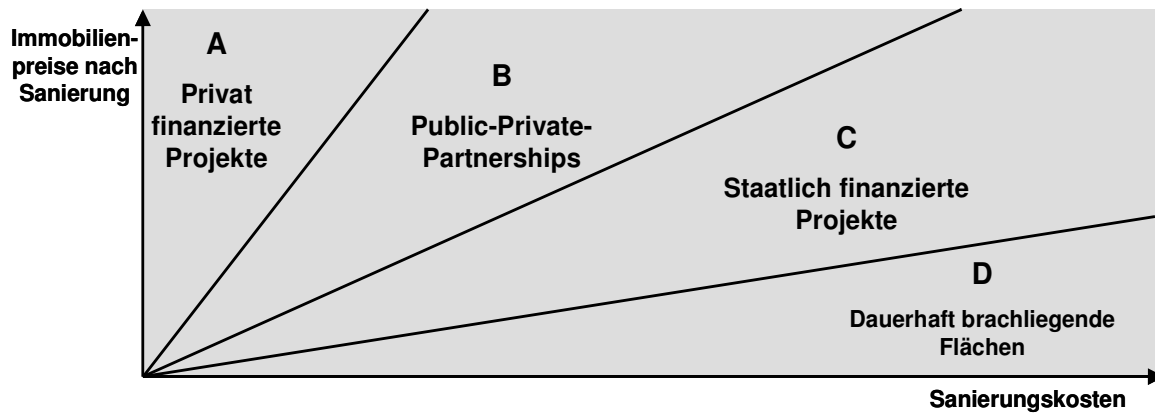
nommen (SenStadt 2000: 30)<sup>32</sup> Ausnahmen stellen jene Flächen dar, die aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften eine herausragende Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung beigemessen wird. In der Datenbank werden seit dem 01.01.1991 sowohl die bereits folgegenutzten als auch die bestehenden Verfügungsflächen erfasst. Zum Untersuchungszeitpunkt (31.12.2005) enthält sie insgesamt 680 bereits folgegenutzte (2456,2 ha) und 820 noch verfügbare Flächen (6.304 ha). Der Erhebungszeitraum beginnt nach der Wiedervereinigung der getrennten Stadthälften im Jahr 1991. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden die Daten zu den Verfügungsflächen als Basis für die Steuerung und Umsetzung der Flächenentwicklung, wie z. B. der Überarbeitung der Flächennutzungsplanung, eingesetzt. Eine Bewertung des Verfügungsflächenbestandes findet allerdings bisher nur in einzelnen Teilräumen und nicht stadtübergreifend statt (Kap. 2.3.4.3).

### 2.3.4.3 Flächenbewertung im Rahmen des Flächenmanagements

Im Hinblick auf die **Bewertung von Verfügungsflächen** wurden bisher einige Ansätze entwickelt, welche sich in ihrer thematischen Ausrichtung und Methodik voneinander unterscheiden. Das von Butzin et al. (2006) entwickelte Modell bewertet Flächen anhand der entstehenden Entwicklungskosten (Bodenpreis und Sanierungskosten) und unterteilt sie in vier Gruppen (Abb. 16). Bei Flächentyp A werden die Kosten der Revitalisierung vollständig über die anschließend erzielbaren Immobilienpreise gedeckt. In Kategorie B werden die Flächen bereits gemeinschaftlich von privaten und öffentlichen Akteuren entwickelt bzw. finanziert (Public Privat Partnership). Nur mit intensiver finanzieller Unterstützung oder Eigenfinanzierung der öffentlichen Hand lassen sich Flächen des Typs C entwickeln. Flächen des Typ D weisen kaum bzw. überhaupt kein Entwicklungspotential auf, da die Sanierungskosten zu hoch oder die Flächennachfrage zu gering ist. Auf Grundlage dieser Einteilung können das Entwicklungspotential der bestehenden Brachflächen benannt und darauf aufbauend Strategien zum Umgang mit Brachflächen entwickelt werden (Butzin et al. 2006).

---

<sup>32</sup> Speziell für Baulücken wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Baulückenmanagement ein eigenes Katastersystem entwickelt (Flicke et al. 2002 und 2004).



**Abb. 16 ABCD-Modell der Brachflächentypisierung**

Quelle: Eigene Darstellung nach Butzin et al. 2006: 266

Neben den Entwicklungskosten berücksichtigt eine Studie von Doetsch und Rüpke (1998) im Auftrag des Umweltbundesamtes auch die Folgekosten der Verfügungsflächenentwicklung. Sie wägt die gewerbliche Wiedernutzung von Verfügungsflächen gegenüber der Neuflächeninanspruchnahme mit Hilfe eines multikriteriellen Bewertungsansatzes ab. Sowohl in monetärer als auch gesamtgesellschaftlicher Sicht ist die Wiedernutzung der Brachfläche gegenüber der Neuflächeninanspruchnahme vorzuziehen (Dötsch et al. 1998 und 2000).

Im Themenfeld des Flächenmanagements und der -kreislaufwirtschaft findet die **Bewertung der Folgenutzungseignung** zunehmende Beachtung. Ein verfolgter Ansatz der Fachhochschule Nordhausen ist die Bewertung des Nutzungs- und Standortpotentials am Beispiel von Brachflächen in Thüringen.<sup>33</sup> Beim Nutzungspotential werden Aspekte der Folgenutzungseignung erfasst, wobei die Bewertung auf theoretischen Annahmen zum Standortverhalten basiert. Das Standortpotential beschreibt die Entwicklungsfähigkeit der Fläche, wobei Aspekte wie Verfügbarkeit oder Sanierungskosten in die Bewertung einfließen. Im Ergebnis können die Flächen in die Kategorien „Selbstläufer“, „entwicklungsfähig“ und „Problemfläche“ eingeteilt werden.

Ansätze zur Bewertung der Folgenutzungseignung wurden in **Berlin** bisher nicht stadtübergreifend, sondern nur für ausgewählte Teilräume im Rahmen des Wasserlagenentwicklungsplans (2002) verfolgt. Unter zur Hilfenahme der Nutzwertanalyse wurden Umstrukturierungsflächen in Wasserlagen hinsichtlich ihrer Eignung für Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit und Grünflächen bewertet. Entsprechend dem vorher genannten Ansatz in Thüringen erfolgte die Bewertung anhand der aus der Literatur abgeleiteten Standortanforderungen der jeweiligen Nutzungen (SenStadt 2002a und 2002b). Aufgrund des umfangreichen Angebots an Verfügungsflächen, welches den prognostizierten zukünftigen Bedarf überschreitet, werden von

<sup>33</sup> Vergleiche [www.brachflaeche.de/Datenbank.html#PageTop](http://www.brachflaeche.de/Datenbank.html#PageTop) (Abruf am 25.03.2008).

Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung derzeit im Rahmen des „Qualitativen Flächenmonitorings“ die bisherigen Ansätze weiterentwickelt (Interview Gestaltungsebene). Ziel ist es jene Flächen zu identifizieren, welche sich besonders für eine Folgenutzung eignen. Für diese in der praktischen Anwendung bestehende Herausforderung versucht diese Arbeit mit ihrem Bewertungsansatz zur Bestimmung der Folgenutzungseignung und Priorisierung der Flächen einen Beitrag zu leisten (Kap. 4 und 5).

Eine Bewertung der Folgenutzungseignung unter ökologischen Gesichtspunkten haben Mathey et al. (2001) unternommen. In Hinblick auf Biodiversität und Naturverträglichkeit der Folgenutzung bewerten sie Brachflächen anhand der sechs Kriterien Vornutzung, Art und Intensität der aktuellen Nutzung, Größe der Fläche, Lage im Stadtgebiet, Prozesse des Brachfallens und Dauer des Brachliegens.

Zusammenfassend zeigt Forschungsstand, dass die Bewertung der Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen bisher ausschließlich auf Grundlage von subjektiv geprägten Entscheidungsmodellen erfolgt (s. o.). Eine Betrachtung des tatsächlichen Standortverhaltens unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften von Verfügungsflächen fand bisher kaum Beachtung. Mit dieser Arbeit wird versucht diesen Aspekt näher zu beleuchten und im Ergebnis soll die Folgenutzungseignung auf Grundlage des tatsächlichen Standortverhaltens der Nachfrager bewertet werden.

## 3 Forschungsfragen und methodisches Vorgehen

„Alles wäre so einfach, wenn das Einfache alles wäre.“ (Peter Maiwald)

### 3.1 Ableitung der forschungsleitenden Fragestellungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde an verschiedenen Stellen aufgezeigt, dass sowohl in der Wissenschaft als auch in der praktischen Anwendung Bedarf zur Erforschung des Standortverhaltens von Dienstleistern auf Verfügungsflächen besteht. Diese Erkenntnisse gilt es in einen Bewertungsansatz zur Bestimmung der Folgenutzungseignung einzubinden, um die weitere Flächenentwicklung an dem Bedarf und der Nachfrage der Folgenutzer ausrichten zu können. Zusammenfassend begründen folgende Eckpunkte den vorliegenden **Forschungsbedarf**:

- Bisher wird eine mangelnde Betrachtung der Mikro-Ebene (konkrete Fläche) in der Standortforschung beklagt (Kap. 2.3.3.2).
- Die speziellen Standortfaktoren von aufgegebenen Flächen (Verfügungsflächen) und das daraus resultierende Standortverhalten der Folgenutzungen finden bisher kaum Berücksichtigung in der wissenschaftlichen Forschung (Kap. 2.3.3.2).
- Eine Überprüfung der theoretischen Annahmen zum Verteilungsmuster von Dienstleistungen wurde bisher nicht auf innerstädtischen Verfügungsflächen durchgeführt (Kap. 2.3.3.2).
- Das anhaltende Siedlungsflächenwachstum und die raumpolitischen Ziele der begrenzten Neuflächeninanspruchnahme erfordern eine stärkere wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Folgenutzung städtischer Verfügungsflächen (Kap. 2.3.4.1).
- Die Etablierung von Flächenmanagementsystemen und insbesondere die Bewertung der bestehenden Flächenpotentiale bieten sich zur Begrenzung der Neuflächeninanspruchnahme an und sollten daher verstärkt Gegenstand wissenschaftlicher Forschung sein (Kap. 2.3.4.1).
- Die Notwendigkeit zur Einbindung des gesamten Flächenpotentials (Verfügungsflächen) in einem Flächenmanagementansatz zur Begrenzung der Neuflächeninanspruchnahme wurde in vielen Kommunen noch nicht erkannt (Kap. 2.3.4.2).
- Bisherige Bewertungsansätze zur Bestimmung der Folgenutzungseignung orientieren sich nicht an den tatsächlichen Standortansprüchen der Nachfrager. Diese müssen für eine nachfrageorientierte und bedarfsgerechte Flächenentwicklung berücksichtigt werden (Kap. 2.3.4.3).

Das **Ziel** der vorliegenden Arbeit ist es zum einen das räumliche Standortverhalten und die Verteilungsmuster der Nachfrager am Beispiel von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen zu er-



forschen. Zum anderen dienen diese Ergebnisse der Entwicklung eines Bewertungsansatzes, welcher im Rahmen der praktischen Anwendung im Flächenmanagement zu einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung führen soll. Anhand der Beantwortung zweier Fragestellungen lässt sich sowohl der angesprochene Forschungsbedarf bedienen als auch die beiden Zielvorgaben erreichen (Abb. 17).

Forschungsfrage	Ziel	Vorgehen/ Methodik
<b>1. Für welche Typen von Verfügungsflächen sind welche Arten von Dienstleistungen geeignet?</b>		
<b>1.a)</b> Welche Verfügungsflächen werden von den verschiedenen Folgenutzungen nachgefragt?	Charakterisierung der Nachfrage nach Verfügungsflächen durch verschiedene Folgenutzungen	Analyse der folgegenutzten Verfügungsflächen
<b>1.b)</b> Welche Verfügungsflächentypen werden speziell von Dienstleistungen folgegenutzt?	Typisierung der durch Dienstleistungen folgegenutzten Verfügungsflächen	GIS-Auswertung und Clusteranalyse der folgegenutzten Verfügungsflächen
<b>1.c)</b> Welche räumlichen Verteilungsmuster ergeben sich bei der Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen?	Wissenschaftlicher Erkenntnisgewinn	Vergleich der angenommen mit den tatsächlichen Verteilungsmustern
<b>2. Welche Faktoren nehmen Einfluss auf die Ansiedlungsentscheidung der wissensintensiven Dienstleister auf einer ehemaligen Verfügungsfläche?</b>		
<b>2.a)</b> Welche Dienstleistungen haben sich auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?	Erfassung der angesiedelten Dienstleister nach Branchenzugehörigkeit	Kartierung und Auswertung von Branchenbüchern und ergänzende Quellenauswertung
<b>2.b)</b> Aus welchen Gründen haben sich die wissensintensiven Dienstleister auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?	Bestimmung der Einflussfaktoren der Standortwahl aus Sicht der Nachfrager; Verfeinerung der Bewertung	Experteninterviews mit den Dienstleistern mit halbstandardisiertem Fragebogen
<b>2.c)</b> Welche Faktoren nehmen aus Sicht der Anbieter von Verfügungsflächen Einfluss auf die Flächenentwicklung und Folgenutzung durch Dienstleistungen?	Bestimmung der Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter; Verfeinerung der Bewertung	Experteninterviews mit den Anbietern mit halbstandardisiertem Fragebogen

**Abb. 17 Forschungsfragen und Arbeitsschritte der Untersuchung**

Quelle: Eigene Darstellung

Zur Beantwortung der aufgeworfenen zentralen Fragestellung gilt es im ersten Schritt der Frage nachzugehen, welche Typen von Verfügungsflächen sich für welche Arten von Dienstleistungen eignen (**Forschungsfrage 1**). Zunächst gilt es die Verfügungsflächen anhand ihrer Standorteigenschaften zu charakterisieren. Inwiefern verschiedene Folgenutzungen überhaupt Flächen mit unterschiedlichen Standorteigenschaften nachfragen, ist Gegenstand der Forschungsfrage 1.a.

Aufgrund der starken Nachfrage durch Dienstleistungen und ihrer Bedeutung für die Stadtökonomie (Kap. 2.3.3.1) werden an ihrem Beispiel die bereits folgegenutzten Verfügungsflächen typisiert. Um detaillierte Erkenntnisse zum Standortverhalten und zur Bestimmung der Folgenutzungseignung gewinnen zu können, bietet sich die Unterteilung in die drei Bereiche wissens- und nicht-wissensintensive<sup>34</sup>, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen an. Ziel ist die Identifizierung von Verfügungsflächentypen, die sich für eine Folgenutzung durch diese drei Dienstleistungsbereiche eignen (Forschungsfrage 1.b). Als Ergebnis der Forschungsfrage 1.b können die räumlichen Verteilungsmuster der drei Dienstleistungsbereiche auf den Verfügungsflächen abgebildet werden. Welche räumlichen Standortmuster sich ergeben und inwiefern sich diese mit jenen aus der Theorie abgeleiteten Verteilungsmustern (Kap. 2.3.3.2, Abb. 14) decken, ist Gegenstand der Forschungsfrage 1.c.

Die Beantwortung der ersten Forschungsfrage stellt vergleichsweise deskriptiv die Nachfrage von Verfügungsflächen und die räumlichen Verteilungsmuster der Dienstleistungen dar. **Forschungsfrage 2** geht daher den Faktoren nach, welche das Standortverhalten der Nachfrager beeinflussen. Im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg wird am Beispiel der angesiedelten wissensintensiven Dienstleistungen auf Verfügungsflächentyp 1 und der Flächenanbieter eine vertiefende Analyse durchgeführt. Die Ergebnisse dieses qualitativ geprägten Analyseschrittes dienen neben der Erklärung des Standortverhaltens auch der Verfeinerung des Bewertungsansatzes zur Folgenutzungseignung. In einem ersten Schritt (Forschungsfrage 2.a) wird zunächst geklärt, welche Dienstleistungsbranchen sich auf den Verfügungsflächen angesiedelt haben und inwiefern sich diese Verteilungsmuster mit den zuvor getroffenen Annahmen decken (Kap. 2.3.3.2, Abb. 14). Auf Grundlage der durchgeführten Kartierung der angesiedelten Unternehmen erfolgt eine begründete Auswahl von Dienstleistern, mit denen im Rahmen von Experteninterviews Erkenntnisse zur Beantwortung der weiteren Teilfragen gewonnen werden können. Ziel der Forschungsfrage 2.b und 2.c ist die Benennung der Standortfaktoren und weiteren Einflussfaktoren auf die Folgenutzung von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen. Dabei werden neben den Nachfragern auch die Flächenanbieter befragt, um entsprechend des Akteursgruppenansatzes einen umfassenden Überblick auf die Einflussfaktoren zu erlangen. Im Ergebnis können die Einflussfaktoren auf die Folgenutzung von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen benannt und das Standortverhalten erklärt werden.

Die gewonnenen Erkenntnisse zur Bestimmung der Folgenutzungseignung aus den beiden Analyseschritten werden abschließend zum Aufbau des **Bewertungsansatzes** verwendet. Die gebildeten Verfügungsflächentypen aus Forschungsfrage 1 dienen zur Bestimmung der Folge-

---

<sup>34</sup> Diese beiden Dienstleistungsbereiche können aufgrund der bestehenden Datenlage nur gemeinsam betrachtet werden und werden daher als ein Bereich zusammengefasst (Kap. 1; S. 12f.).

nutzungseignung der Flächen. Die Erkenntnisse aus Forschungsfrage 2 zu den Einflussfaktoren werden in einem zweiten Schritt in den Bewertungsansatz integriert, um die Ergebnisse aus dem ersten Schritt zu verfeinern. Die Gültigkeit und Anwendbarkeit des Bewertungsansatzes wird abschließend am Beispiel Berlins überprüft.

## 3.2 Methodisches Vorgehen

Nachdem die einzelnen Forschungsfragen mit ihren Teilfragen und den verfolgten Zielen dargelegt wurden, schließt sich im nun folgenden Kapitel die Darstellung der gewählten methodischen Vorgehensweisen zur Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellungen an.

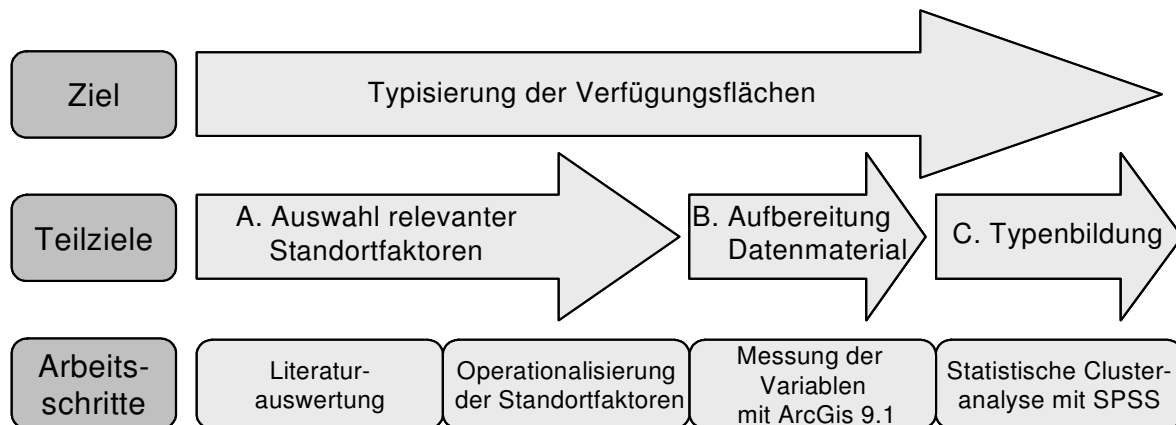
Zur Strukturierung des Untersuchungsgegenstandes und zur Verfeinerung der Forschungsfragen wurden besonders zu Beginn aber auch im Verlauf der Untersuchung ergänzende **Experten-gespräche** geführt. Die Experten waren dabei fast ausschließlich Akteure der Gestaltungsebene, hauptsächlich Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanungsämter in den Bezirken. Sie wurden aufgrund ihrer Beschäftigung mit dem Untersuchungsgegenstand, der Steuerung der Verfügungsflächenentwicklung, ausgewählt. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen sowohl in die Konzipierung und Strukturierung der Untersuchung als auch in die Interpretation der gewonnenen Ergebnisse ein.

### 3.2.1 Methodisches Vorgehen zur Beantwortung der ersten Forschungsfrage

Im Folgenden wird das methodische Vorgehen zur Beantwortung der drei Teilfragestellungen vorgestellt, welche gemeinsam Antworten auf die erste Forschungsfrage liefern.

Zur Beantwortung der **Forschungsfrage 1.a** nach dem Angebot und der Nachfrage nach Verfügungsflächen bietet sich die Auswertung der vorhandenen Datenbank des Flächenmonitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an (Kap. 2.3.4.2), welche die umfassendste Quelle von Verfügungsflächen in Berlin darstellt. Die Auswertung der durch verschiedene Nutzungen folgegenutzten Verfügungsflächen erfolgt anhand statistischer Berechnungen in Form der Darstellung in Relativwerten (Kap. 4.1).

Die Beantwortung der **Forschungsfrage 1.b** – Typisierung der Verfügungsflächen – erfolgt auf Grundlage einer statistischen Clusteranalyse der durch Dienstleistungen folgegenutzten Verfügungsflächen (1991-2005). Dazu werden vier einzelne Arbeitsschritte kombiniert, um die Fragestellung bestmöglich beantworten zu können (Abb. 18).



**Abb. 18 Arbeitsschritte zur Typisierung der folgegenutzten Verfügungsflächen**

Quelle: Eigene Darstellung

### A. Auswahl relevanter Standortfaktoren für Dienstleistungsansiedlungen

Zur Typisierung der Verfügungsflächen werden jene Standorteigenschaften verwendet, die einen bedeutenden Einfluss auf die Standortwahl von Dienstleistungen nehmen. Diese Standortfaktoren fließen als beschreibende Variablen in die Clusteranalyse ein. Zentrale Betrachtungsebene in dieser Untersuchung ist die Mikro-Ebene (die Verfügungsfläche) und ihr näheres Umfeld, die Meso-Ebene. Zur Beschreibung der Flächen werden daher ausschließlich Standortfaktoren verwendet, welche auf diesen beiden räumlichen Maßstabsebenen greifen und die für Dienstleistungen von Bedeutung sind.<sup>35</sup>

Um zunächst die Bedeutung der Standortfaktoren auf den verschiedenen räumlichen Maßstabsebenen zu identifizieren, werden sie diesen in einem ersten Schritt zugeordnet. Im Ergebnis können neun Standortfaktoren identifiziert werden, die einen direkten oder indirekten Bezug zur Mikro-Ebene und speziell zur Verfügungsfläche aufweisen (Abb. 19).

<sup>35</sup> Die weiteren Standortfaktoren der Makro-Ebene fließen nicht in die Typisierung ein, da diese Faktoren gesamt-räumlich im Untersuchungsgebiet Berlin wirken und sich nicht kleinräumig innerhalb der Stadt unterscheiden.

Kategorie	Standortfaktor	Indikator	Makro	Meso	Mikro
Angebots- ebene	1. Grundstückskosten	Bodenrichtwert in € pro qm			•
	2. Flächengröße	Flächengröße in ha			•
	3. Lage im Stadtgebiet	Einteilung in Innenstadt, Übergangszone und Äußere Stadt			•
	4. Lage zum Zentrum	Entfernung zum nächsten Zentrum in m			•
	5. Verkehrsanbindung	Entfernung zur nächsten ÖPNV- Haltestelle (U- und S-Bahn) in m		•	
	6. Verkehrsanbindung	Entfernung zur nächsten Schnellstraße in m		•	
	7. Städtische und soziale Infrastruktur	Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte in m		•	
	8. Vornutzung	Vornutzung			•
Gestaltungs- ebene	9. Wirtschaftsförderung	Einteilung in Ost- und West-Berlin	•	•	•

**Abb. 19 Verwendete Standortfaktoren und ihre entsprechenden Indikatoren\***

\* Die Standortfaktoren werden entsprechend dem bisherigen Vorgehen in den drei Kategorien des Akteursgruppenansatzes dargestellt (Kap. 2.3.3.2).

Quelle: Eigene Darstellung

Die Standortfaktoren Grundstückskosten und Flächengröße beeinflussen direkt die Standortwahl der Dienstleister. Mit der Lage im Stadtgebiet und zum Zentrum, der Anbindung an städtische und soziale als auch die verkehrliche Infrastruktur wird die Lagegünstigkeit der Verfügungsflächen sowohl auf großräumiger als auch kleinräumiger Ebene erfasst. Der Standortfaktor Wirtschaftsförderung gilt der Berücksichtigung von Förderprogrammen, welche die Entwicklung und Folgenutzung der Verfügungsflächen begünstigen. Diese Faktoren werden um die Standorteigenschaft Vornutzung ergänzt, da diese ebenfalls ein besonderes Charakteristikum von Verfügungsflächen ist und deren Standorteigenschaften direkt beeinflusst (Kap. 2.1).

Die genannten Standortfaktoren sind vielfach nur bedingt messbar oder die Daten sind schwer zugänglich. Davon sind insbesondere sensible Daten, wie beispielsweise die Grundstückskosten, betroffen. Daher müssen einige der Standortfaktoren durch **Indikatoren** operationalisiert werden, um die Ausprägung der einzelnen Standortfaktoren messen zu können (Abb. 19).

Für die Grundstückskosten wurde als Indikator der Bodenrichtwert der Fläche verwendet, welcher den durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter baureife Grundstücksfläche für bestimmte Lagen im Stadtgebiet wiedergibt (SenStadt 2004). Die Lage im Stadtgebiet wurde, angelehnt an die Unterteilung des Büroflächenberichts der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in die drei Bereiche Innenstadt, Übergangszone und Äußere Stadt, übernommen. Während die

Innenstadt den inneren S-Bahnring umfasst, schließen sich die beiden anderen Zonen in konzentrischen Ringen um die Innenstadt an (SenStadt 2001b). Der Indikator Entfernung zum Zentrum berücksichtigt die beiden Zentrenbereiche Zoo und Mitte, neun Hauptzentren und 14 Stadtteilzentren (Senatsverwaltung Wirtschaft, Arbeit und Frauen et al. 2004: 8). Die Verkehrs-anbindung wird durch die Entfernung zur nächsten Schnellstraße und zur nächsten ÖPNV-Haltestelle (U- und S-Bahn) gemessen. Die städtische und soziale Infrastruktur wird durch die Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte angegeben, welche als beispielhafte Institutionen für die soziale Infrastruktur ausgewählt wurde. Die genannten vier Entfernungswerte werden jeweils anhand der Luftlinienentfernung zwischen dem Mittelpunkt der Fläche und nächst gelegener jeweiligen Einrichtung gemessen. Die Wirtschaftsförderung wird durch die Sonderabschreibung berücksichtigt, welche durch die Gewährung von steuerlichen Vergünstigungen die Entwicklung von Verfügungsflächen und somit auch die Folgenutzung begünstigt (Kap. 2.3.4.1). Die Unterteilung in die beiden ehemaligen Stadthälften bietet sich an, da viele Förderprogramme auf das ehemalige west- oder ostdeutsche Siedlungsgebiet beschränkt sind (z. B. Stadtumbau-Programme, Sonderabschreibung nach Investitionsfördergesetz). Die Daten zur Vornutzung und zur Flächen-größe können direkt aus der Datenbank des Flächenmonitorings entnommen werden.

Die Daten zu den verwendeten Indikatoren werden entweder aus amtlichen Quellen entnommen, von amtlichen Stellen bereitgestellt oder eigenständig erhoben. Der Anhang 1 listet zu den einzelnen Standortfaktoren die Indikatoren und das verwendete Datenmaterial samt Quellen auf.

#### **B. Aufbereitung des Datenmaterials**

Ergeben sich die Werte der einzelnen Indikatoren nicht direkt aus dem entsprechenden Datenmaterial, erfolgt die Wertzuweisung mit Hilfe des Geographischen Informationssystems ArcGis 9.1. Die verschiedenen Analysefunktionen ergeben sich jeweils in Abhängigkeit von der Beschaffenheit des Datenmaterials. Bei kategorialen Einordnungen (z. B. Stadtgliederung) wird die Identify-Funktion angewendet, bei metrischen Daten (z. B. Entfernung zum Zentrum) die Near-Funktion. Im Ergebnis können jeder Verfügungsfläche Werte zu den einzelnen neun Indikatoren (den Standortfaktoren) zugeordnet werden.

#### **C. Typisierung der Verfügungsflächen auf Grundlage der Clusteranalyse**

Die statistische **Clusteranalyse** ermittelt eine homogene Teilmenge von Objekten aus einer heterogenen Gesamtheit von Objekten (Backhaus et al. 2006: 490). Innerhalb einer gebildeten Gruppe sind die Objekte bezüglich der Merkmalsausprägungen ähnlich, zwischen den Gruppen finden sich die größten Unterschiede (Meier Kruker/Rauh 2005: 154). In dieser Untersuchung verfolgt die Clusteranalyse das Ziel, Typen von Verfügungsflächen mit ähnlichen Merkmals-

ausprägungen zu identifizieren. Dabei fließen die genannten Indikatoren als Variablen in die Analyse ein.

Zur **Vorbereitung der Clusteranalyse** werden die Variablendaten aus ArcGis in das Statistikprogramm SPSS 14 transformiert. Da sich eine zu starke Korrelation zwischen den Indikatoren negativ auf die Ergebnisse der Clusteranalyse auswirkt, werden mit Hilfe einer Korrelationsanalyse die bestehenden Korrelationen überprüft.<sup>36</sup> Die folgende n-Transformation der Variablen gewährleistet eine Annäherung der Werte an die Normalverteilung und folglich aussagekräftigere Ergebnisse.

Als Methode der Clusteranalyse wird die **hierarchische Clusteranalyse** verwendet, da sie eine eigene Auswahl der Algorithmen und die Verwendung von kategorialen und metrischen Daten ermöglicht.<sup>37</sup> Das verwendete Ward-Verfahren erhöht die Streuung/Varianz in einem Cluster im Vergleich zu anderen möglichen Verfahren am geringsten. Darüber hinaus konnte es sich in bisherigen Untersuchungen als das Verfahren behaupten, welches angemessene Partionen bildet und eine angemessene Einteilung der Cluster liefert (Bergs 1981: 96f.). Als Distanzmaß dient die quadrierte euklidische Distanz, welche der „Luftliniendistanz“ zwischen den Raumeinheiten entspricht (Meier Kruker/Rauh 2005: 157). In die Analyse fließt der vollständige Datenbestand aller 209 folgegenutzten Verfügungsflächen ein, welche im Untersuchungszeitraum durch Dienstleistungen nachgefragt wurden. Dabei wird aufgrund der Unterschiede im Standortverhalten für jeden einzelnen betrachteten Dienstleistungsbereich eine Clusteranalyse durchgeführt.

Unter Zuhilfenahme der Dendrogramme ergibt die Betrachtung und Einschätzung der Distanzkoeffizienten zwischen den gebildeten Clustern eine statistisch sinnvolle Einteilung in elf Cluster.<sup>38</sup> Da ein Cluster der konsumentenorientierten Dienstleistungen nur drei Fälle aufweist, wird es aufgrund der geringen Fallgröße aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Die Grundgesamtheit der nachgenutzten Verfügungsflächen vermindert sich daher auf 206 Fälle bei zehn Flächentypen.<sup>39</sup> Die Interpretation und Darstellung der Cluster bzw. Verfügungsflächentypen erfolgt anhand der Vergleiche der Mittelwerte (Rudolf/Müller 2004: 162) (Kap. 4.3).

Die Beantwortung der **Forschungsfrage 1.c** nach den räumlichen Verteilungsmustern der Dienstleistungen auf Verfügungsflächen erfolgt im Anschluss als Abgleich zwischen den aus der Theorie abgeleiteten Annahmen und den tatsächlichen räumlichen Verteilungsmustern.

---

<sup>36</sup> Im Ergebnis wurde aus dem Standortfaktor städtische und soziale Infrastruktur die Messvariable Nähe zur Schule herausgenommen. Es bestand eine zu hohe Korrelation zum Indikator Nähe zur Kindertagesstätte.

<sup>37</sup> Dabei sind die drei Indikatoren Vornutzung, Lage im Stadtgebiet und Ost-West-Lage die kategorialen Daten, alle anderen sind metrisch.

<sup>38</sup> Vergleiche zu der beschriebenen Methode der Dendrogrammauswertung auch Rudolf/Müller 2004: 169.

<sup>39</sup> Eine Überprüfung der Ergebnisse durch Signifikanztest fand bei dieser Analyse nicht statt, da alle Fälle der Grundgesamtheit in die Analyse miteinbezogen wurden und somit nicht die Signifikanz einer Stichprobe auf die Grundgesamtheit überprüft werden musste.

### 3.2.2 Methodisches Vorgehen zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage

Der erste Analyseschritt beschreibt zunächst die Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen und die ausgeprägten Verteilungsmuster. Ziel des zweiten Analyseschrittes ist es, die Gründe der Standortwahl und die weiteren Einflussfaktoren auf die Entwicklung und Folgenutzung einer Verfügungsfläche aus Sicht der Flächenanbieter und -nachfrager zu benennen. Mit diesen Ergebnissen können sowohl die gewonnenen Ergebnisse aus Analyseschritt 1 besser gedeutet als auch der Bewertungsansatz zur Folgenutzungseignung verfeinert werden.

Die in dieser Arbeit verfolgte Kombination eines quantitativen und qualitativen Analyseschrittes orientiert sich an dem **Vertiefungsmodell nach Mayring** (2001: 7). Danach folgt auf einen vorhergehenden quantitativen Analyseschritt ein weiterführender mit qualitativem Forschungscharakter. In der vorliegenden Untersuchung bedarf es einen ergänzenden qualitativen Forschungsschritt, da die Mikro-Ebene und speziell die Verfügungsflächen bei der Standortwahl von Dienstleistungen in der bisherigen Forschung nur bedingt berücksichtigt wurden (Kap. 2.3.3.2). Um neue Erkenntnisse in Bezug auf die Standortansprüche und das -verhalten der Dienstleister generieren zu können, wird daher zur Bearbeitung der zweiten Forschungsfrage ein qualitatives Forschungsdesign gewählt. Zur vertiefenden Analyse wird das Fallstudiengebiet Friedrichshain-Kreuzberg ausgewählt, in dem sich vorrangig wissensintensive Dienstleister auf dem Verfügungsflächentyp 1 angesiedelt haben (Kap. 5.2).

Zur Bestimmung der angesiedelten Nutzungen auf den Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet (**Forschungsfrage 2.a**) wird eine Kartierung der angesiedelten Nutzungen/Unternehmen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Das verwendete Verfahren zur Bestimmung der Folgenutzung auf den Verfügungsflächen lehnt sich dabei an die Methoden der Zentralitätsforschung nach Heineberg (1977) an. Zunächst erfolgt eine Kartierung und in einem zweiten Schritt die induktive Zuordnung der kartierten Dienstleistungen nach eigens gebildeten Klassen. Die Zuordnung erfolgt jeweils nach dem Tätigkeitsschwerpunkt des Unternehmens bzw. Betriebes (Kulke 2008: 143). Dabei werden auf Branchenbücher und die Internetauftritte der Unternehmen zurückgegriffen.

Zur Beantwortung der **Forschungsfrage 2.b** erfolgen Experteninterviews mit den auf Verfügungsflächentyp 1 angesiedelten wissensintensiven Dienstleistungen. Auf Grundlage eines teilstandardisierten Leitfadens und einer weitgehend offen gehaltenen Interviewsituation bieten die Experteninterviews die Möglichkeit zur Generierung neuer Erkenntnisse (Flick 2005: 139f.; Meuser/Nagel 1991; Bogner et al. 2002). Aufgrund der mangelnden Betrachtung der Mikro-Ebene in der bisherigen Standortforschung (s. o.) und der in vielen Studien oft bemängelnden Vermischung verschiedener Raumeinheiten (Klüter 1987 und 1994; Bathelt/Glückler 2003: 48)



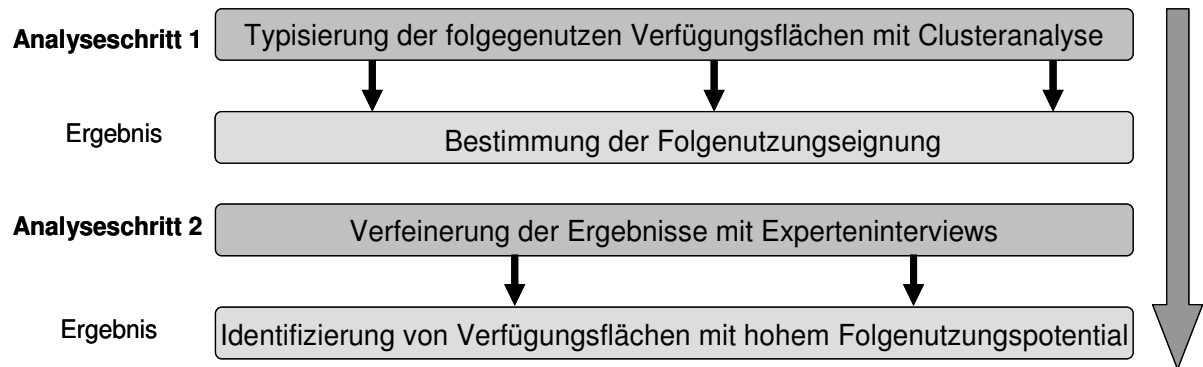
werden in den Interviews die Standortfaktoren der verschiedenen Maßstabsebenen getrennt voneinander erhoben (Anhang 4a). Zusätzlich werden Daten zum Unternehmen, die Bewertung des Standortes und weitere Einflussgrößen auf die Standortwahl erfragt.

Die **Auswahl der befragten Unternehmen** orientiert sich an der Repräsentanz der jeweiligen Branchen im Untersuchungsgebiet (Kap. 5.2, Abb. 33). Aus den am stärksten vertretenen Branchen werden jeweils ein bis zwei Unternehmen befragt (Anhang 2). Kleinere Branchen mit nur geringer Ausprägung finden wegen der geringen Bedeutung im Fallstudiengebiet keinen Eingang in die Untersuchung. Die Auswahl der Unternehmen innerhalb der Branchen basiert auf einer systematischen Zufallsauswahl (Kromrey 2002: 291). Als **Gesprächspartner** wird jeweils die ranghöchste Person im Unternehmen ausgewählt (Geschäftsführer, Abteilungsleiter vor Ort, u. s. w.), da die Mitglieder der Unternehmensspitze meist direkt in die Standortwahl des Unternehmens eingebunden sind (Bathelt/Glückler 2003: 148). Lediglich wenn andere Mitarbeiter geeignete Experten darstellen, da sie z. B. eine längere Betriebszugehörigkeit aufweisen oder in den Standortwahlprozess stärker eingebunden sind, werden diese befragt.

Insgesamt umfasst die Erhebung 22 Experteninterviews mit wissensintensiven Dienstleistern. Die Interviews werden mit Hilfe eines digitalen Aufnahmegerätes gesichert und im Anschluss transkribiert. Die **Auswertung der Interviews** erfolgt in Anlehnung an das Verfahren der Qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2000). Die Kategorienbildung zur vergleichenden Auswertung des Materials vollzieht sich deduktiv und entsprechend dem Ablaufmodell der deduktiven Kategorieanwendung (Mayring 2000: 5). Somit wird dem qualitativen Anspruch des Forschungsansatzes entsprochen. Bei der Nennung der Ursachen und Gründe der Standortwahl sind Mehrfachnennungen möglich, wobei eine Gewichtung der genannten Faktoren nicht vorgenommen wird. Die Darstellung der aus den Experteninterviews gewonnenen Ergebnissen erfolgt anonymisiert, da dies von den Gesprächspartnern erwünscht ist. Um eine grobe Zuordnung der jeweiligen Quellen zu gewährleisten und gleichfalls die Anonymität der Gesprächspartner zu sichern, werden diese nur als entsprechend ihrer Akteursgruppe und der jeweiligen Branche bezeichnet. Die Übersicht der Gesprächspartner und die entsprechenden Gruppeneinteilung findet sich im Anhang 2 bis 4.

Als Methode zur Beantwortung der **Forschungsfrage 2.c** nach den Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter findet im Rahmen dieser Untersuchung das Experteninterview Anwendung. Die Akteursgruppe Planung/Politik wird nicht berücksichtigt, da im Falle der vorliegenden Untersuchung die Klärung der Einflussfaktoren aus Sicht der Flächenanbieter und -nachfrager im Vordergrund steht. Ihre Einschätzung ist den Akteuren der Gestaltungsebene weitestgehend unbekannt und muss daher stärkeren Eingang in die Flächenbewertung finden.

Der **Bewertungsansatz zur Bestimmung der Folgenutzungseignung** von Verfügungsflächen folgt angelehnt an die beiden Analyseschritte dieser Arbeit einem zweigliedrigen Aufbau (Abb. 20).



**Abb. 20 Zweigliederung des verfolgten Bewertungsansatzes: Arbeitsschritte und Ergebnisse**

Quelle: Eigene Darstellung

Dabei werden zunächst die Flächentypen aus Analyseschritt 1 auf die noch bestehenden Verfügungsflächen in Berlin übertragen und somit die Folgenutzungseignung der verfügbaren Flächen bestimmt. In einem zweiten Schritt werden anhand der in Analyseschritt 2 identifizierten zusätzlichen Bewertungsaspekte jene Flächen benannt, welche sich besonders für eine Folgenutzung eignen. In Kap. 5.6 erfolgen die ausführliche Vorstellung und die Anwendung am Beispiel Berlins.

### 3.2.3 Auswahl der Untersuchungsräume

Die dieser Arbeit zu Grunde liegende Forschungsfrage wird am Beispiel von Berlin und des Fallstudiengbietes Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg bearbeitet (Abb. 21).

Untersuchungsgebiet	Begründung
Berlin	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Umfangreicher Bestand an Verfügungsflächen und damit typisches Beispiel für die Situation vieler vom Strukturwandel geprägter Städte.</li> <li>B. Zunehmende Bedeutung von Dienstleistungen in der städtischen Wirtschaftsstruktur und damit typisches Beispiel für die Situation in vielen Städten.</li> <li>C. Verfügbarkeit von Daten zum Verfügungsflächenbestand und Folgenutzung fortlaufend seit dem Jahr 1991.</li> <li>D. Einbindung des Forschungsprojektes in das interdisziplinäre Graduiertenkolleg Stadtökologie 780/2.</li> </ul>
Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. Kombination bereits folgegenutzter und noch bestehender Verfügungsflächen, Schwerpunkt Verfügungsflächentyp 1.</li> <li>B. Breite Akteurskonstellation, die an der Folgenutzung und Entwicklung der Verfügungsflächen beteiligt sind, ist vorhanden.</li> </ul>

**Abb. 21 Auswahlgründe für das Untersuchungsgebiet Berlin und Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg**

Quelle: Eigene Darstellung

Für die Auswahl des Untersuchungsgebietes **Berlin** sprechen vier Gründe. Der Bestand an Verfügungsflächen in Berlin beträgt im Jahr 2006 820 Flächen mit einer Gesamtgröße von 6.304 ha. Dies entspricht 7 % der Stadtfläche. Nach der bisherigen durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahme (1991-2005) von ca. 153 ha pro Jahr würde das derzeitige Flächenangebot rein rechnerisch für weitere vierzig Jahre ausreichen (SenStadt 2006: 3). Da der Bestand an Verfügungsflächen stetig wächst, kann in Berlin vom „umgekehrten Flächennotstand“ (Ganser 2002: 105) gesprochen werden: Das umfangreiche Flächenangebot übertrifft die derzeitige und prognostizierte zukünftige Flächennachfrage. Dementsprechend bildet Berlin die für Städte im Strukturwandel typische Situation der übermäßigen Flächenverfügbarkeit ab, welche die Notwendigkeit des gezielten Flächenmanagements mit besonderer Berücksichtigung der Verfügungsflächen begründet. Darüber hinaus ist Berlin ein typisches Beispiel für eine Stadt, deren wirtschaftliche Ausrichtung sich zunehmend auf Dienstleistungen verlagert (Krätke/Borst 2000). Diese stellen auch bei der Folgenutzung eine der größten Nachfragergruppen dar (Kap. 4.1). Innerhalb Deutschlands ist Berlin die einzige Stadt, welche ihren Bestand und die Folgenutzung an Verfügungsflächen über einen längeren Zeitraum kontinuierlich erfasst. Die Datenverfügbarkeit stellt somit einen ausschlaggebenden Grund für die Auswahl Berlin als Untersuchungsgebiet dar.

Des Weiteren ist die vorliegende Arbeit im Rahmen des interdisziplinären Forschungsverbundes Graduiertenkolleg Stadtökologie 780/2<sup>40</sup> mit dem Forschungsschwerpunkt auf Verfügungsflächen in Großstädten entstanden. Das Graduiertenkolleg verfolgt das Ziel, die Verfügungsflächenentwicklung aus verschiedenen stadtoökologischen Gesichtspunkten zu untersuchen. Im gemeinsamen Untersuchungsgebiet Berlin wird durch die interdisziplinäre Herangehensweise an das Thema Verfügungsflächen eine umfassende Problembetrachtung gewährleistet. Die vorliegende Arbeit übernimmt dabei die Betrachtung der Verfügungsflächenentwicklung aus wirtschaftsgeographischer Sicht.

Die Bearbeitung der zweiten Forschungsfrage (Kap. 5) erfolgt im Rahmen einer **Einzelfallstudie** (Kromrey 2002: 523) im Gebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Die intensive Betrachtung eines Teilraumes gewährleistet die Betrachtung vieler Akteure und möglicher Einflussfaktoren auf die Verfügungsflächenentwicklung. Darüber hinaus ist die Anwendung qualitativer Methoden aufgrund des umfangreichen Zeit- und Arbeitsaufwandes nur in einem begrenzten Teilgebiet sinnvoll.

Die **Begründung** für die Auswahl des Fallstudiengebietes Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg findet sich in zwei Aspekten (Abb. 21). Zum einen weist das Untersuchungsgebiet einer Vielzahl von bereits folgegenutzten und noch bestehenden Verfügungsflächen auf. Diese Verfügungsflächen entsprechen fast ausschließlich dem Typ 1, so dass sich dieser Untersuchungsraum für eine vertiefende Analyse des Standortverhaltens von Dienstleistungen auf diesem Flächentyp anbietet. Zum anderen weist das Gebiet eine große Anzahl verschiedener Akteure, die an der Folgenutzung und Entwicklung der Verfügungsflächen beteiligt sind, auf. Durch die Diversität in der Akteursstruktur können die verschiedensten Akteure in der Untersuchung Berücksichtigung finden und ein umfassender Einblick in die Verfügungsflächenentwicklung gewonnen werden.

#### 3.2.4 Kritik an den verwendeten Methoden

Bei der Bearbeitung wissenschaftlicher Forschungsfragen können verschiedene empirische Methoden Berücksichtigung finden. Die in dieser Arbeit verwendeten Methoden sollen im Folgenden kurz hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit und Grenzen kritisch betrachtet werden.

Bei der angewandten hierarchischen **Clusteranalyse** zur Typisierung der Verfügungsflächen ist zu berücksichtigen, dass die auf Grundlage der Einschätzung der Distanzmaße ermittelnde Clusterlösung nicht die am besten inhaltlich interpretierbare und praktisch am besten nutzbare Lösung sein muss (Rudolf/Müller 2004: 162). Um dieses Problem bei der Clusteranalyse zu

---

<sup>40</sup> Die Arbeit ist in der zweiten Phase (2005-2008) des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderten Graduiertenkollegs 780 entstanden. Das Kolleg ist an das Geographische Institut der Humboldt-Universität zu Berlin angegliedert.

minimieren und um die inhaltlich am besten interpretierbaren Ergebnisse zu erzielen, werden verschiedene Clusterlösungen auf Grundlage unterschiedlicher Distanzmaße gebildet.

Bei der Operationalisierung der Standortfaktoren durch **Indikatoren** können Datenverluste auftreten, da diese die Standortfaktoren nur näherungsweise abbilden. Darüber hinaus stellen Datenverfügbarkeit und -aktualität bei einer umfangreichen quantitativen Analyse oftmals einen limitierenden Faktor dar. Bei dem verwendeten Indikator Bodenrichtwerte für den Standortfaktor Grundstückskosten stehen häufig nur wenige Daten über Verkaufsfälle von Grundstücken zur Verfügung, auf deren Grundlage der Bodenrichtwert ermittelt wird. Dies schränkt zum einen die Gültigkeit der gebildeten Bodenrichtwerte ein und zum anderen wird die aktuelle Marktentwicklung nur eingeschränkt berücksichtigt (SenStadt 2002a: 43; Davy 2005: 68). Allerdings stellen die Bodenrichtwerte die einzig verfügbaren Daten im Bereich der Bodenpreise dar und daher muss auf sie zurückgegriffen werden. Bei den Standortfaktoren Lage zum Zentrum, Verkehrsanbindung und städtische und soziale Infrastruktur wurden die jeweiligen Entfernungen in der Luftlinienentfernung gemessen. Die gebildeten Werte geben daher nicht die tatsächliche Wegelänge wieder, welche die Unternehmen bei ihrer Standortwahl berücksichtigen. Allerdings ist anzunehmen, dass die Luftlinienentfernung in Relation zu den tatsächlichen Wegelängen steht und sich die gebildeten Werte daher zur Interpretation des Clusters und des Vergleichs zwischen den Clustern eignen. Für alle weiteren Standortfaktoren waren die jeweiligen Daten direkt vorhanden, so dass sich keine Einschränkungen bei den verwendeten Daten ergeben.

Bei der Durchführung von **Experteninterviews** treten häufig Steuerungsprobleme auf. Die Gefahr besteht, dass der Experte anstelle des abgefragten Fachwissens als Privatperson oder über Konfliktbereiche seines Arbeitsfeldes spricht (Meuser/Nagel 1991: 449f.; Flick 2005: 140f.). Darüber hinaus stellen sich sowohl bei der Durchführung und Auswertung höhere Anforderungen an den Interviewer als bei standardisierten Erhebungsformen (Schnell et al. 1993: 391). Da die Verfasserin dieser Arbeit alle Experteninterviews eigenständig führte und transkribierte, werden diese Beeinträchtigungen minimiert.

## 4 Folgenutzung von Verfügungsflächen

In Kap. 4 erfolgt die Beantwortung der ersten Forschungsfrage bezüglich des Nachfrageverhaltens und der räumlichen Verteilungsmuster von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen. Zunächst werden die durch verschiedene Nutzungen folgegenutzten Verfügungsflächen charakterisiert (Kap. 4.1), bevor speziell auf die Nachfrage durch Dienstleistungen eingegangen wird (Kap. 4.2). Kap. 4.3 stellt die Ergebnisse der Clusteranalyse zur Typisierung der Verfügungsflächen für die drei Dienstleistungsbereiche wissens- und nicht-wissensintensive, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen als Nachfrager dar. Das Kapitel schließt mit der Beantwortung und Diskussion der ersten Forschungsfrage und ihrer Teilfragen (Kap. 4.4).

### 4.1 Nachfrage von Verfügungsflächen in Berlin (1991-2005)

In dem Zeitraum zwischen 1991 und 2005 wurden insgesamt 680 Verfügungsflächen mit einer Gesamtgröße von 2456,2 ha in Berlin einer Nachnutzung zugeführt. Der **Schwerpunkt der Folgenutzungen** liegt im Bereich Wohnen mit einer Gesamtzahl von 269 folgegenutzten Flächen bei einer Gesamtgröße von 795 ha. Zweithäufigste Folgenutzung sind die Dienstleistungen mit 209 Flächen und einem Flächenumfang von insgesamt 485,3 ha noch vor den Grünflächen, dem Gewerbe und sonstigen Folgenutzungen (verkehrliche Infrastruktur, Gemeinbedarf<sup>41</sup> und Regierungsfunktionen) (Abb. 22).

Folgenutzung	Anzahl Flächen		Gesamte Flächengröße	
	gesamt	in Prozent	gesamt in ha	in Prozent
Wohnen	269	40	795	32,4
Dienstleistungen	209	31 (100)	485,3	19,7 (100)
davon bürogeb. DL	139	(66)	198,2	(41)
davon konsum. DL	48	(23)	165,4	(36)
davon techn. DL	22	(11)	121,7	(25)
Sonstiges	114	17	360,5	14,7
Grünflächen	58	8	620,4	25,3
Gewerbe	30	4	195,0	7,9
Gesamt	680	100	2456,2	100

**Abb. 22 Folgenutzung von Verfügungsflächen in Berlin im Zeitraum 1991-2005**

Quelle: Eigene Auswertung anhand der Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

<sup>41</sup> Unter Gemeinbedarf sind nach dem § 5 des Baugesetzbuchs kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen, sowie Sport- und Spielanlagen zu verstehen, welche der Allgemeinheit dienen.

Die **Gründe** für die unterschiedlich stark ausgeprägte Nachfrage der verschiedenen Folgenutzungen liegen in verschiedenen Bereichen. Die bedeutendste Folgenutzung Wohnen (40 % der Flächennachfrage) wird seit geraumer Zeit von vielen Stadtverwaltungen – so auch in Berlin – gefördert, um das städtische Wohnungsangebot zu verbessern und der Wohnsuburbanisierung entgegen zu wirken (Mäding 2001). Darüber hinaus bietet das wachsende Angebot an städtischen Verfügungsflächen vielfach erst die Möglichkeit zur Realisierung innerstädtisch gelegener Wohnbauten. Diese starke Nachfrage durch Wohnen entspricht somit einem allgemeinen Trend zur verstärkten Nachfrage innerstädtischen Wohnraumes (Brühl 2005, Umweltbundesamt 2005).

Die Dienstleistungen stehen mit 31 % an zweiter Stelle der Folgenutzungen von Verfügungsflächen. Eine Erklärung für die starke Nachfrage durch Dienstleistungen ergibt sich durch die strukturellen Veränderungen der städtischen Wirtschaft im Rahmen des Strukturwandels, welche zunehmend durch Dienstleistungen geprägt ist (Fourastie 1949). Die von Fu Chen Lo/Salih (1978) vertretene These, dass diese Entwicklung sich hauptsächlich in den Städten wiederfindet, kann am Beispiel der starken Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen in Berlin belegt werden. In Berlin ist als weitere Triebfeder für die starke Nachfrage durch Dienstleistungen der Funktionswandel der Stadt zum bundesdeutschen Regierungssitz zu nennen. Im Zuge der Verlagerung der Hauptstadtfunktion von Bonn nach Berlin sind viele Regierungsinstitutionen nach Berlin verlagert worden. Damit einher haben sich viele angeschlossene Organisationen wie Bundesämter, Lobbyistenbüros und Medien in Berlin angesiedelt und dementsprechend auch viele der Verfügungsflächen – gerade in räumlicher Nähe zum Regierungsviertel in Berlin-Mitte – nachgefragt (Walter/Güntner 2004: 41).

Gewerbliche Folgenutzungen zeichnen sich für lediglich 4 % der folgegenutzten Flächen aus. Die geringe Nachfrage spiegelt die Verschiebungen in der wirtschaftlichen Tätigkeit im Verlaufe des Strukturwandels wieder (s. o.). Darüber hinaus wurde bei der Produktlebenszyklushypothese bereits darauf verwiesen, dass sich mit der Reife eines Produktes die Standortanforderungen ändern und eine Produktionsverlagerung vom Zentrum in die Peripherie stattfindet (Kap. 2.2.1). Auf kleinräumiger Ebene für die Stadtregion Berlin angewendet, bedeutet dies die Standortverlagerung in das Brandenburger Umland, welches durch eine große Flächenverfügbarkeit und günstige Bodenpreise gekennzeichnet ist. Die Vielzahl der Gewerbeparks im Umland von Berlin kann als ein Zeichen dieser Entwicklung interpretiert werden (Lenz 2002).

Folgenutzungen durch Grünflächen (z. B. Parkanlagen) zeichnen sich für lediglich 8 % der Nachfrage aus. Sie werden fast ausschließlich von Seiten der Gestaltungsebene angelegt und unterhalten. Die Anlage neuer Grünflächen vermindert das innerstädtische Grünflächendefizit (Kap. 2.3.3.1). Es kann davon ausgegangen werden, dass die begrenzten finanziellen Mittel des

Landes Berlin die Folgenutzung durch Grünflächen auf wenige Fälle beschränken (Profé/Plate 2004: 661).

Die **Unterschiede der Standorteigenschaften der folgegenutzten Verfügungsflächen** lassen sich anhand der drei Aspekte Größe, Lage und Vornutzung beschreiben (Abb. 23).

Folgenutzung	Flächengröße	Vornutzung*	Lage im Stadtgebiet
Dienstleistung	2,3	Gewerbe (41 %) Mischnutzung (15 %) Brache/Grenze (14 %)	Innenstadt (49 %) Äußere Stadt (40 %) Übergangzone (11 %)
Wohnen	3,0	Grün (39 %) Gewerbe (28 %) Mischnutzung (9 %)	Äußere Stadt (78 %) Innenstadt (11 %) Übergangzone (10 %)
Gewerbe	6,5	Gewerbe (37 %) Grün (30 %) Infrastruktur (13 %)	Äußere Stadt (90 %) Übergangzone (10 %)
Grünflächen	10,7	Grün (29 %) Brache/Grenze (26 %) Militär (24 %)	Äußere Stadt (72 %) Innenstadt (19 %) Übergangzone (9 %)

**Abb. 23 Eigenschaften der folgegenutzten Verfügungsflächen in Berlin (1991-2005)**

\* Bei den Vornutzungen sind nur die drei häufigsten Vornutzungen aufgeführt.

Quelle: Eigene Berechnung

Dienstleistungen und Wohnnutzungen fragen mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 2,3 bzw. 3 ha vergleichbar kleine Verfügungsflächen nach. Obwohl durch die Nutzungsarten Gewerbe und Grünflächen lediglich 12 % der Verfügungsflächen folgegenutzt werden, entfällt auf diese Flächen mit 815,4 ha ein gutes Drittel des nachgefragten Flächenumfangs. Dementsprechend beträgt die durchschnittliche Flächengröße bei gewerblichen Folgenutzungen 6,5 ha und bei Grünnutzungen sogar 10,7 ha (Abb. 23).

Die Gründe für die unterschiedlichen Flächenansprüche sind in der differenzierten Flächenintensität der Nutzungen begründet. Dienstleistungen und Wohnen stellen sich gegenüber den anderen beiden Folgenutzungen als sehr flächenintensive Nutzungsarten dar, da viele Büro- und Wohnbauten – gerade mit Schwerpunkt in innerstädtischen Lagen – in mehrgeschossiger Bauweise errichtet werden.

Gewerbliche Folgenutzungen sind aufgrund der horizontal angeordneten Produktionsabläufe auf große Flächen angewiesen. Die Grünflächen bilden häufig weitläufige Parkanlagen, da sie gerade wegen ihrer extensiven Gestaltung stadttökologische Ausgleichsfunktionen erfüllen (Frey 1993). Zusätzlich bieten sich Grünflächen als kostengünstige Form der Folgenutzung kontaminierter Flächen an (Kap. 2.3.3.1).



Hinsichtlich des zweiten Aspekts, der Lage innerhalb des Stadtgebiets, ergeben sich zwischen den Folgenutzungen Wohnen, Gewerbe und Grün Ähnlichkeiten. Alle drei Nutzungen finden sich überwiegend in der Äußeren Stadt. Demgegenüber werden durch Dienstleistungen hauptsächlich innerstädtische Lagen nachgefragt. Die Unterschiede in der Lagequalität ergeben sich aufgrund der verschiedenen Standortanforderungen der Folgenutzungen. In Kap. 2.3.3.2 wurde bereits darauf verwiesen, dass viele der unternehmensorientierten Dienstleistungen innerstädtische Standorte bevorzugen (Brake 1996; Neuhoﬀ 1998). Neubauten von Einfamilienhäusern finden sich aufgrund der „grünen“ Lage hingegen eher in Stadtrandlagen (Wüstenrot Stiftung 2004). Vielfach sind es auch planungsrechtliche Vorgaben der Gestaltungsebene, welche die freie Standortwahl innerhalb des Stadtgebietes einschränken. Für störende Ansiedlungen, beispielsweise gewerblicher Art, ist eine Standortwahl in zentralen Lagen und Wohngebieten nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund von möglichen Belästigungen und Störungen<sup>42</sup> nicht zugelassen (§§ 2 bis 11). In der Folge finden sich diese Nutzungen innerhalb von städtischen Agglomerationen häufig am Stadtrand oder die Nutzer weichen auf Standorte in den Umlandgemeinden aus (Interview Gestaltungsebene). Als ein weiterer Grund der unterschiedlichen Lageverteilung der Folgenutzungen im Stadtgebiet kann der Einfluss des Boden- und Mietpreises gesehen werden. Laut dem Bodenrentemodell von Alonso (1964) ist der Bodenpreis aufgrund der starken Nachfrage und der begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt hoch und nimmt zum Stadtrand hin ab. Auch in Berlin finden sich abnehmende Bodenpreise vom Stadtzentrum zum Stadtrand, wobei einzelne Preisspitzen in Subzentrenlage bestehen (Aring 1999). Einige Folgenutzer, wie beispielsweise Wohnnachfrager, bevorzugen vielfach innerstädtische Lagen, können sich diese aber aufgrund fehlender finanzieller Mittel häufig nicht leisten. In der Folge weichen sie auf Alternativstandorte mit günstigeren Miet- und Bodenpreisen in der Übergangszone oder der Äußeren Stadt aus.

Als ein weiteres Beschreibungsmerkmal der Unterschiede können die Vornutzungen der Flächen herangezogen werden (Abb. 23). Auffällig ist die starke Ausprägung der gewerblichen Vornutzung bei den Folgenutzungen Dienstleistungen und Gewerbe. Wohnen und Grünnutzungen finden sich hingegen auf Verfügungsflächen mit ehemaliger Grünnutzung, im Besonderen landwirtschaftlich genutzter Flächen. Bei den Folgenutzungen Gewerbe und Grün finden sich somit starke Ähnlichkeiten zwischen Vor- und Folgenutzung. Es lässt sich vermuten, dass sich beim Gewerbe die Standortanforderungen im Zeitverlauf nur geringfügig geändert haben und daher vormalige Standorte noch nachgefragt werden. Kostengründe begünstigen ebenfalls die

---

<sup>42</sup> Nach einschlägiger Rechtssprechung sind dies Beeinträchtigungen des körperlichen Wohlbefindens und als Störungen gelten negative Auswirkungen v. a. auf die Nutzungsmöglichkeiten anderer Anlagen oder Nutzungen (Braam 1999: 33f.).

Beibehaltung der Nutzung, da diese im Vergleich mit der Umnutzung der Fläche meist mit weniger finanziellem Aufwand möglich ist. Bestehende Bauten können vielfach nachgenutzt werden und auch die Erschließung der Fläche entspricht häufig den Bedürfnissen der Folgenutzer. Bei den Dienstleistungen scheinen v. a. die gute Lagegunst vieler ehemaliger gewerblicher Flächen in integrierten Lagen die starke Nachfrage zu erklären. Da der Eigenheimbau vielfach in äußeren Stadtlagen statt findet (s. o.) sind es hier gerade die Grünflächen, welche für eine Folgenutzung zur Verfügung stehen.

Die **Gründe** für die Nachfrage von Flächen mit unterschiedlichen Standorteigenschaften durch die Folgenutzungen lassen sich zusammenfassend wie folgt darlegen. Die häufigste Folgenutzung Wohnen findet sich auf vergleichbar kleinen Flächen auf ehemaligen Grünflächen in der Äußeren Stadt wieder. Diese Verteilung ergibt sich, da ein Großteil der Wohnneubauten in Berlin in den letzten Jahren im Bereich des Eigenheimsektors entstanden ist und die Bauflächen in der Äußeren Stadt die günstigsten Bodenpreise aufweisen (Jahr-Weidauer 2005). Darüber hinaus bevorzugen viele der Nachfrager für den Eigenheimbau ruhige Standorte in vergleichbar „grünen“ Lagen. Da u. a. aufgrund der hohen Anzahl von Verfügungsflächen städtische Bauflächen zu günstigen Konditionen vorhanden sind, können den Stadtbewohnern Alternativen zur Suburbanisierung geboten werden. Wissenschaftliche Studien haben schon früher bewiesen, dass viele der Suburbaniten Wohnstandorte innerhalb der Stadt bevorzugt hätten, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit jedoch auf Standorte im Umland ausgewichen sind (Ismaier 2002: 24; empirica 2000). Die Folgenutzung innerstädtischer Verfügungsflächen leistet somit einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dass die Wohnnutzung v. a. Flächen mit Vornutzung durch Grünflächen nachfragt, liegt an der Verfügbarkeit dieser Flächen in der Äußeren Stadt. Als Folge der vorwiegenden Folgenutzung durch Einfamilienhäuser werden durch die Folgenutzung Wohnen vergleichbar geringe Flächengrößen nachgefragt.

Die zweitbedeutenste Folgenutzung, die Dienstleistungen, fragt die kleinsten Flächen (2,3 ha) mit überwiegend gewerblicher Vornutzung nach. Die Ansiedlung auf kleinen Flächen ergibt sich durch eine intensive Flächennutzung, die sich z. B. bei den bürogebundenen Dienstleistungen durch eine mehrgeschossige Bauweise auf einer geringen Grundfläche ergibt. Zum anderen fragen die Dienstleistungen zwar Verfügungsflächen im gesamten Stadtgebiet nach, mehrheitlich liegen die Flächen jedoch in innerstädtischer Lage. Durch die räumlichen Konzentration verschiedener Funktionen und die hohen Bodenpreise sind in dieser Lage vielfach nur kleine Flächen verfügbar. Auffällig gegenüber den anderen Folgenutzungen zeigt sich bei Dienstleistungen die breite Streuung der nachgefragten Standorte über das gesamte Stadtgebiet, welche sich durch die unterschiedlichen Verteilungsmuster der Dienstleistungsbereiche erklären lässt (Kap. 2.3.3.2) und in Kap. 4.2 detaillierter betrachtet wird.

Die dritthäufigste Folgenutzung auf Berliner Verfügungsflächen stellen die Grünnutzungen in Form von Grün- und Parkanlagen dar. Sie finden sich auf den durchschnittlich größten, ehemals militärisch und durch Grünflächen genutzten Flächen in der Äußeren Stadt. Die Militärflächen weisen aufgrund ihrer Vornutzung häufig ungünstige Lagen und Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) auf, so dass die naturnahe Grünnutzung die kostengünstigste Alternative der Folgenutzung darstellt. Bestehende Kontaminationen müssen bei einer Folgenutzung durch Grünanlagen nur bedingt aufbereitet werden, so dass die Kosten für die Altlastenbeseitigung gering gehalten werden können (Ruff/Wittemann 2006: 216). Die Nachfrage ehemaliger Grünflächen lässt sich durch die kostengünstige Folgenutzung bei gleichbleibender Nutzungsart erklären (s. o.). Sowohl die landwirtschaftlich als auch die militärisch genutzten Flächen weisen beide große Flächenzuschnitte auf, woraus sich auch die vergleichbar großen folgegenutzten Verfügungsflächen ergeben. Neben der Nachfrage großflächiger Verfügungsflächen in der Äußeren Stadt werden von den Grünnutzungen auch speziell kleine Verfügungsflächen auf ehemaligen Brach- bzw. Grenzflächen in innerstädtischer Lage nachgefragt. Gerade auf diesen ungenutzten Flächen innerhalb der verdichteten Stadtgebiete wird von Seiten der Gestaltungsebene der Versuch unternommen, durch „grüne“ Folgenutzungen das innerstädtische Grünflächendefizit auszugleichen.

Gewerbliche Folgenutzungen umfassen die geringste Flächennachfrage und finden sich überwiegend in der Äußeren Stadt auf vergleichbar großen Flächen mit vorwiegender Vornutzung im Bereich Gewerbe und Grünflächen. Auch bei den gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sich die Standortansprüche im Zeitverlauf nur geringfügig geändert haben, so dass die bisherigen Standorte weiterhin nachgefragt werden. Auf der anderen Seite deutet die ebenfalls bestehende Folgenutzung von ehemaligen Grünflächen darauf hin, dass auch veränderte Standortansprüche vorherrschen und daher neue Flächen erschlossen werden. Die vergleichbar großen Flächengrößen ergeben sich aus den häufig sehr extensiven Flächenansprüchen, die gerade bei gewerblichen Nutzungen charakteristisch sind und sich aufgrund der geringeren Bodenpreise vorwiegend in der Äußeren Stadt realisieren lassen.

Als **Ergebnis** dieses Kapitels lässt sich festhalten, dass Verfügungsflächen in unterschiedlichem Umfang von den Folgenutzungen nachgefragt werden. Dabei fragen die verschiedenen Folgenutzungen jeweils Flächen mit charakteristischen Standorteigenschaften nach, so dass jeweils ein spezifischer Flächentyp identifiziert werden konnte. Am Beispiel der Folgenutzung Dienstleistung wird im folgenden Kapitel vertiefend das unterschiedliche Standortverhalten innerhalb dieser Nachfragergruppe beleuchtet.

## 4.2 Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen in Berlin

Dieses Kapitel widmet sich der Flächennachfrage und der räumlichen Verteilungsmuster der drei Dienstleistungsbereiche wissens- und nicht-wissensintensive, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen. Unter Verwendung der neun relevanten Standorteigenschaften für Dienstleistungen (Kap. 3.2.1), lassen sich die Unterschiede zwischen den folgegenutzten Verfügungsflächen beschreiben (Abb. 24).<sup>43</sup>

Standortfaktor	wissens- und nicht-wissensintensive DL	konsumentenorientierte DL (Einzelhandel)	technologiebasierte DL	DL gesamt
Flächengröße	1,4 ha	3,4 ha	5,5 ha	2,3 ha
Bodenpreis (pro qm)	2.769 €	288 €	248 €	1.934 €
Entfernung Kita	317 m	500 m	607 m	390 m
Entfernung Zentrum	1.056 m	2.385 m	2501 m	1.513 m
Entfernung ÖPNV	431 m	1.025 m	929 m	620 m
Entfernung Schnellstraße	586 m	909 m	858 m	689 m
Lage Ost-Berlin	60 %	60 %	80 %	62 %
Lage Innenstadt	72 %	0 %	9 %	49 %
Lage Übergangszone	14 %	8 %	5 %	11 %
Lage Äußere Stadt	14 %	92 %	84 %	40 %
Vornutzung*	Gewerbe (37 %) Mischnutzung (20 %) Brache/Grenze (20 %)	Gewerbe (59 %) Grün (13 %)	Gewerbe (32 %) Gemein (32 %) Grün (18%)	Gewerbe (41 %) Mischnutzung (15 %) Brache/Grenze (14 %)
Gesamt	139 (66,5 %)	48 (23 %)	22 (10,5 %)	209 (100 %)

**Abb. 24 Folgegenutzte Verfügungsflächen durch verschiedene Dienstleistungsbereiche in Berlin (1991-2005)**

\* Bei den Vornutzungen werden nur Nutzungen mit einem prozentualen Anteil von mehr als 10 % dargestellt.

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bereich der **wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen** siedelt sich auf vergleichbar kleinen Flächen (1,4 ha) in überwiegend innerstädtischer Lage (72 %) an. Die Konzentration auf die Innenstadt spiegelt die räumliche Verteilung im Clustermuster wieder, welche aufgrund bestehender theoretischer Annahmen bereits vermutet wurde (Kap. 2.3.3.2). Gerade dieser Dienstleistungsbereich sucht sich Standorte in räumlicher Nähe zur verkehrlichen Infrastruktur, da eine gute Verkehrsanbindung wichtig für die Wahrnehmung von Geschäftskontakten ist (Stein 2007). Dieser Umstand findet sich auch in der Auswahl der Verfügungsflächen wieder, welche

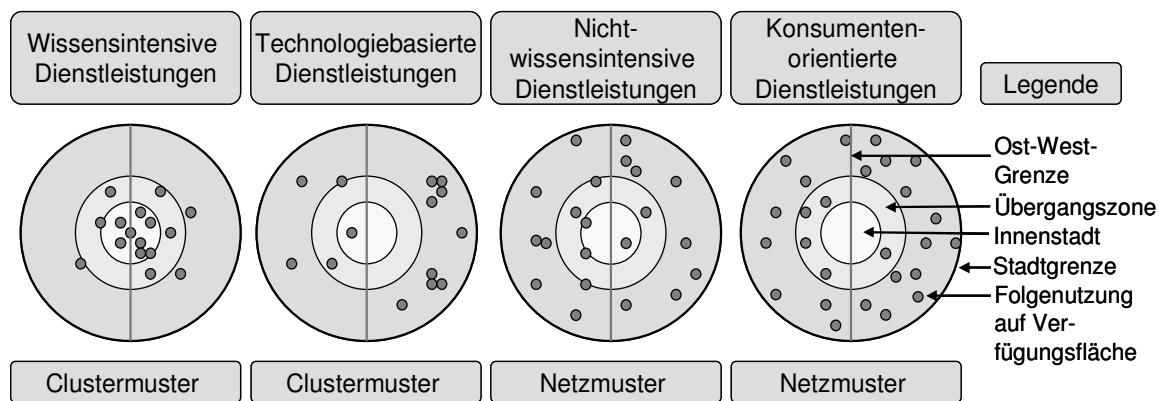
<sup>43</sup> Die Beschreibung der Unterschiede zwischen den drei Dienstleistungsbereichen findet im Falle der metrischen Daten durch einen Vergleich der Mittelwerte statt. Bei den kategorialen Variablen wird auf die Beschreibung mit Hilfe von Prozentwerten zurückgegriffen. Dabei werden die Werte jeweils auf einen einheitlichen Vergleichswert berechnet, da die einzelnen Gruppen verschiedene Fallzahlen beinhalten.

mit durchschnittlich 431 m zur nächsten ÖPNV-Haltestelle und 586 m zur nächsten Schnellstraße die vergleichbar geringsten Werte aufweisen. Die besonders geschätzten Urbanitätsvorteile (Brake 1996; Neuhoﬀ 1998) spiegeln die nachgefragten Verfügungsflächen in den vergleichbar geringen Entfernungswerten zur sozialen Infrastruktur (317 m) und zum nächsten Zentrum (1056 m) wieder. Auffällig ist, dass sich ein Teil der Ansiedlungen mit jeweils 14 % in der Übergangszone und der Äußeren Stadt wiederfinden. Es ist zu vermuten, dass sich besonders die nicht-wissensintensiven Dienstleistungen für die Flächennachfrage in diesen Lagen auszeichnen. Aufgrund ihrer geringeren Flächenintensivität und Gewinnmargen können sie sich die zwar bevorzugten aber kostenintensiven innerstädtischen Standorte nicht leisten und weichen auf Alternativstandorte in den umliegenden Stadtgebieten aus (Bade 1996). Demgegenüber finden sich die wissensintensiven Dienstleistungen vermutlich konzentriert in den innerstädtischen Lagen. Dementsprechend scheint der gesamte Dienstleistungsbereich vorwiegend durch wissensintensive Dienstleistungen geprägt zu sein. Ob sich diese Annahme bestätigt und welche Unterschiede sich in den Standorteigenschaften und räumlichen Verteilungen zwischen den Dienstleistungsbereichen ergeben, soll die folgende Clusteranalyse aufzeigen (Kap. 4.3.1).

Die **konsumentenorientierten Dienstleistungen** – am Beispiel des großflächigen Einzelhandels – fragen bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3,4 ha fast ausschließlich Flächen in der Äußeren Stadt (92 %) nach. Die theoretischen Annahmen aus Kap. 2 haben bereits darauf verwiesen, dass sich der großflächige Einzelhandel aufgrund der Flächenverfügbarkeit und planungsrechtlicher Vorgaben bevorzugt in nicht-integrierten Lagen ansiedelt. Die hohe durchschnittliche Entfernung zum nächsten Zentrum mit 2.385 m spiegelt diesen Sachverhalt wieder. Das dabei angenommene Verteilungsmuster in Form eines Netzes findet sich bei der Standortverteilung wieder. Lediglich die Innenstadt weist wegen der oben genannten Gründe keine Ansiedlungen auf. Vergleichbar mit den nicht-wissensintensiven Dienstleistungen verfügt auch der großflächige Einzelhandel über verhältnismäßig geringe Gewinnmargen. Die begrenzten finanziellen Mittel bedingen vielfach eine Ansiedlung auf kostengünstigen Standorten, welche sich vorrangig in den äußeren Stadtgebieten finden. Aus diesem Grund ergeben sich die großen Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Bodenpreisen von 2.769 € bei den überwiegend wissensintensiven und 288 € pro qm bei den konsumentenorientierten Dienstleistungen. Widersprüchlich erscheinen die hohen Entfernungen zur verkehrlichen Infrastruktur, denn beim großflächigen Einzelhandel ist davon auszugehen, dass er Standorte mit guter Erreichbarkeit – gerade für den motorisierten Individualverkehr – bevorzugt. Allerdings ist mit dem Indikator der Schnellstraßenentfernung nur eine besondere Art und nicht das gesamte Straßennetz erfasst. Somit wird nicht die nächst gelegene Straße berücksichtigt, was wiederum die teilweise hohen Entfernungswerte erklärt.

Die **technologiebasierten Dienstleistungen** stellen zwar mit 22 Fällen die geringste Folgenutzung, weisen demgegenüber mit 5,5 ha jedoch die größten durchschnittlichen Flächengrößen auf. Da viele der technologiebasierten Dienstleistungen kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und vielfach Existenzgründer sind, haben sie nur geringe Flächenansprüche und können die Größe der nachgefragten Flächen nicht erklären. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich auf den Verfügungsflächen Technologie- und Gründerzentren oder Wissenschaftsparks angesiedelt haben, welche auf großen Arealen Platz für die Ansiedlung vieler kleiner technologiebasierter Dienstleister bieten. Die nachgefragten Standorte finden sich überwiegend in der Äußeren Stadt (84 %) und weisen in Bezug auf die Entfernung zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum vergleichbar hohe Werte auf. Da bereits festgestellt wurde, dass sich die technologiebasierten Dienstleistungen häufig in Nähe zu Innovationsquellen, Mutterunternehmen oder Forschungseinrichtungen ansiedeln (Otto 2004: 83), ist davon auszugehen, dass davon einige in der Äußeren Stadt von Berlin liegen. Der Wissenschaftspark Adlershof als Standort der naturwissenschaftlichen Institute der Humboldt-Universität und vieler weiterer privater Forschungseinrichtungen ist dafür ein passendes Beispiel (Kap. 2.3.3.1). Der geringe Bodenpreis der folgegenutzten Flächen von 248 € pro qm ergibt sich daher vorrangig aus dem bewusst gewählten Standort in der Äußeren Stadt, welche sich als preisgünstige Lage darstellt. Während die anderen beiden Dienstleistungsbereiche nur eine geringfügig stärkere Ansiedlung mit jeweils 60 % im Ostteil der Stadt aufzeigen, findet sich diese bei den technologiebasierten Dienstleistungen mit 80 % vergleichbar stark ausgeprägt. Da die Lage innerhalb der Stadtgebiete Ost und West als Indikator für die unterschiedlichen finanziellen Förderprogramme steht, ist davon auszugehen, dass diese bei der Ansiedlung der technologiebasierten Dienstleistungen eine besondere Rolle spielen. In diesem Zusammenhang greifen bei der Etablierung von Technologie- und Gründerzentren insbesondere die Förderungen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe und der europäischen Regionalförderung (EFRE-Programm). Hinsichtlich der für Berlin besonderen Situation der unterschiedlichen Förderbedingungen, aber auch unterschiedlicher stadtstruktureller Ausgangsbedingungen zwischen Ost und West konnten bereits erste Hinweise auf ein unterschiedliches Standortverhalten bei den technologiebasierten Dienstleistungen festgestellt werden. Vertiefende Aussagen hierzu sollen im folgenden Kapitel bei der Typisierung der Verfügungsflächen generiert werden.

Im **Ergebnis** lässt sich festhalten, dass die verschiedenen Dienstleistungsbereiche Verfügungsflächen mit jeweils charakteristischen Standorteigenschaften nachfragen und somit die unterschiedlichen Standortansprüche ihren räumlichen Niederschlag finden. Dabei konnten die in Kap. 2.3.3.2 getroffenen Annahmen zum Standortverhalten bestätigt werden und stellen sich wie folgt dar (Abb. 25).



**Abb. 25 Verteilungsmuster von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen am Beispiel Berlin\***

\* Der senkrechte Durchschnittpunkt im Stadtmodell stellt die ehemalige Aufteilung in Ost- und West-Berlin dar.

Quelle: Eigene Darstellung

Welche Typen von Verfügungsflächen von den unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen nachgefragt werden und inwiefern diese das beschriebene räumliche Verteilungsmuster der Standorte erklären kann, ist Gegenstand des folgenden Kapitels.

### 4.3 Typenbildung von Verfügungsflächen und ihre Folgenutzungseignung

Spezifische Typen von Verfügungsflächen, welche durch Dienstleistungen nachgefragt werden, können mit Hilfe einer statistischen Clusteranalyse identifiziert werden. Dabei werden aufgrund des unterschiedlichen Standortverhaltens die drei Dienstleistungsbereiche wissens- und nicht-wissensintensive, konsumentenorientierte und technologiebasierte Dienstleistungen unterschieden und die von ihnen folgegenutzten Verfügungsflächen in die Analyse einbezogen. Als beschreibende Variablen werden neun Standorteigenschaften verwendet, welche in direktem Zusammenhang mit der Verfügungsfläche (Mikro-Ebene) stehen und für Dienstleistungen von Relevanz sind (Kap. 3.2.1). Im Ergebnis ergeben sich bei den wissens- und nicht-wissensintensiven und den konsumentenorientierten jeweils vier Typen und bei den technologiebasierten Dienstleistungen zwei Verfügungsflächentypen. Diese Flächentypen der drei Dienstleistungsbereiche werden im Folgenden anhand ihrer charakteristischen Merkmalsausprägungen beschrieben (Kap. 4.3) und anschließend diskutiert (Kap. 4.4).

#### 4.3.1 Wissens- und nicht-wissensintensive Dienstleistungen

Vier Verfügungsflächentypen, die sich hinsichtlich der Ausprägung ihrer Standorteigenschaften voneinander unterscheiden, werden für den Bereich der wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen identifiziert (Abb. 26). Zur besseren Übersichtlichkeit der Unterschiede

zwischen den Verfügungsflächentypen werden die besonders stark ausgeprägten Eigenschaften dunkelgrau und die besonders schwach ausgeprägten hellgrau hinterlegt.

Standortfaktor	Flächentyp 1	Flächentyp 2	Flächentyp 3	Flächentyp 4
Flächengröße	1,9 ha	1,1 ha	1,3 ha	0,8 ha
Bodenpreis	857 €	2.855 €	5.408 €	4.111 €
Entfernung Kita	321 m	271 m	352 m	310 m
Entfernung Zentrum	1.451 m	956 m	755 m	606 m
Entfernung ÖPNV	605 m	355 m	350 m	211 m
Entfernung Schnellstraße	809 m	613 m	341 m	341 m
Lage Ost-Berlin	52 %	55 %	54 %	86 %
Lage Innenstadt	45 %	82 %	100 %	93 %
Lage Übergangszone	25 %	9 %	--	7 %
Lage Äußere Stadt	30 %	9 %	--	--
Vornutzung*	Gewerbe (83 %)	DL (32 %) Verkehr (50 %)	Grenze/Brache (100 %)	Mischnutzung (97 %)
Gesamt	60 (43 %)	22 (16 %)	28 (20 %)	29 (21 %)

**Abb. 26 Übersicht der Verfügungsflächentypen mit Folgenutzung wissens- und nicht-wissensintensiver Dienstleistungen**

Die angegebenen metrischen Daten basieren auf Mittelwerten (Kap. 3.2.2).

\* Bei den Vornutzungen werden nur Nutzungen mit einem prozentualen Anteil von mehr als 10 % dargestellt.

Quelle: Eigene Berechnung

Der **Verfügungsflächentyp 1** wird am häufigsten nachgefragt und vereint mit 43 % knapp die Hälfte aller Standortansiedlungen auf sich. Auffällig ist bei diesem Flächentyp, dass er sich wie alle anderen Typen dieses Bereichs zwar überwiegend in der Innenstadt (45 %) befindet, vergleichsweise stark aber auch in der Übergangszone (25 %) und der Äußeren Stadt (30 %) vertreten ist. Diese breite Streuung über das gesamte Stadtgebiet bedingt auch den geringen Bodenpreis von 857 € pro qm, da der Bodenpreis entsprechend dem Bodenrentenmodell in Berlin von der Stadtmitte zu den Stadtrandlagen abnimmt (Aring 1999). Die breite Streuung bedingt auch die vergleichbar hohen Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum. Hauptsächliche Vornutzung bei diesem Verfügungsflächentyp ist das Gewerbe (83 %). Es ist zu vermuten, dass die bestehenden Gewerbebauten auf den Verfügungsflächen den Dienstleistern gute Möglichkeiten zur Wiedernutzung durch Büroräume bieten. Des Weiteren werden die Miet- und Kaufflächen in diesen Gebäuden – bei bisherigen geringen Sanierungsaufwendungen – zu vergleichbar geringen Preisen angeboten. Die breite Streuung der Lage über das gesamte Stadtgebiet lässt darauf schließen, dass diesen Verfügungsflächentyp sowohl die wissens- als auch die nicht-wissensintensiven Dienstleistungen nachfragen. Die starke Konzentration auf die Innenstadt und die sich anschließende Übergangs-



zone (70 % aller Ansiedlungen) lässt die Annahme zu, dass dieser Flächentyp hauptsächlich durch die wissensintensiven Dienstleistungen mit starken Konzentrationsneigungen auf innerstädtische Lagen nachgefragt wird. Dementsprechend sind es vorrangig die nicht-wissensintensiven Dienstleister, welche sich in Streulagen in den äußeren Stadtgebieten ansiedeln.

Der **Verfügungsflächentyp 2** weist nur eine geringe Streuung über die Stadt und eine starke Konzentration auf die Innenstadt (82 %) auf. Diese räumliche Clusterung und Konzentration auf innerstädtische Lagen, lässt die Vermutung zu, dass es sich fast ausschließlich um wissensintensive Nachfrager handelt. Die Entfernungen zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum stellen sich im Vergleich mit mittleren Werten dar. Der hohe Bodenpreis mit 2.855 € deutet ebenfalls auf die Nachfrage durch wissensintensive Dienstleistungen, welche sich aufgrund höherer Umsätze und Gewinne auch teure Standorte leisten können. Als Vornutzung weist dieser Flächentyp sowohl Infrastruktur (50 %) und Dienstleistungen (32 %) auf. In Kap. 2 wurde bereits dargelegt, dass für viele wissensintensive Dienstleistungen die direkte räumliche Nähe zur verkehrlichen – insbesondere auch der überregionalen – Infrastruktur einen entscheidenden Standortfaktor darstellt (Stein 2007). Bei innerstädtischen Verfügungsflächen mit Vornutzung verkehrlicher Infrastruktur handelt es sich oftmals um stillgelegte Bahnanlagen, die sich somit in geringer Entfernung zur noch bestehenden Verkehrsinfrastruktur der Bahn befinden (Renner 2004: 545). Die Nähe zur Verkehrsinfrastruktur scheint für viele Nachfrager dieses Flächentyps einen entscheidenden Ansiedlungsgrund darzustellen, da die Hälfte der folgegenutzten Flächen ehemals infrastrukturell genutzt wurde.

Dass der **Verfügungsflächentyp 3** ausschließlich in der Innenstadt und auf Flächen mit dem höchsten durchschnittlichen Bodenpreis von 5.408 € zu finden ist, zeichnet ihn als Standort für wissensintensive Dienstleistungen aus (s. o.). Auffällig ist auch die ausnahmslose Folgenutzung von Flächen auf ehemaligen Grenz- und Brachflächen. Diese Verfügungsflächen entfallen auf den Grenzstreifen zwischen West- und Ost-Berlin oder es handelt sich vielfach um Brachflächen, die im Zuge der Grenzsicherung, vorwiegend in der östlichen Stadthälfte, nicht genutzt werden konnten (Werner 1985: 225). Diese Flächen haben aufgrund ihrer Geschichte eine besondere Bedeutung und es ist zu vermuten, dass viele Dienstleistungen ihnen daher ein gewisses Image beimessen, welches sie bei ihrer Standortwahl beeinflusst (Schüller/Klein 2004). Die Bebauung des Potsdamer Platzes als „symbolisch bedeutsamer Ort“ durch das Sony-Center kann als ein Beispiel genannt werden (Roost 2008: 97f.). Darüber hinaus sprechen auch die zentrale Lage und die vergleichbar geringen Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum für die Nachfrage dieses überaus zentralen Verfügungsflächentyps durch wissensintensive Dienstleister.

Auch bei **Verfügungsflächentyp 4** finden sich vorrangig wissensintensive Dienstleistungen als Nachfrager, welche diesen Flächentyp zu 93 % in innerstädtischen Lagen nachfragen. Vergleichbar den beiden vorangegangenen Flächentypen ist auch hier anzunehmen, dass viele der nicht-wissensintensiven Dienstleistungen den hohen Bodenpreis von 4.111 € pro qm nicht aufbringen können. Die vergleichbar geringsten Entfernungen zur verkehrlichen Infrastruktur und zum nächsten Zentrum deuten auf den Einfluss dieser Standortfaktoren bei der Ansiedlung der Dienstleister hin. Die Flächen wurden zu 97 % von Mischnutzungen vorgenutzt, was gemischte Vornutzungen im Bereich Büroflächen, Einzelhandel und Wohnen umfasst. Die Dienstleister fragen mit Flächentyp 4 bereits etablierte Standorte nach, welche bereits über eine gewachsene Bedeutung und ein Image verfügen. Auffällig ist die überwiegende Lage dieser Flächen im östlichen Stadtgebiet zu 86 %, was auf den Einfluss der Förderung durch die Steuerabschreibung im Rahmen des Investitionsgesetzes schließen lässt (Kap. 2.3.4.1).

Bei der Betrachtung der **Unterschiede** zwischen den Flächentypen tritt v. a. die Ausprägung der Nachfrage hervor. Am stärksten wird der Verfügungsflächentyp 1 nachgefragt, wobei die restlichen drei Typen im ähnlichen Umfang nachgefragt werden (16 % - 21 %). Während bei diesen drei Typen eine fast ausschließliche Folgenutzung durch wissensintensive Dienstleistungen festzustellen ist, finden sich auf Verfügungsflächentyp 1 sowohl die wissens- als auch die nicht-wissensintensiven Dienstleister. Dieser Umstand spiegelt sich auch in den unterschiedlich ausgeprägten Standorteigenschaften wieder, die sich v. a. zwischen dem Verfügungsflächentyp 1 und den restlichen drei Typen ergeben. Die drei folgegenutzten Verfügungsflächentypen 2, 3 und 4 der wissensintensiven Dienstleistungen zeichnen sich durch kleinere Flächengrößen, höhere Bodenpreise, geringere Entfernungswerte zum Zentrum und zur verkehrlichen Infrastruktur aus. Zusätzlich liegen diese Typen fast ausschließlich in der Innenstadt wobei ein jeweils leichter räumlicher Schwerpunkt auf der östlichen Stadthälfte liegt. Verfügungsflächentyp 1 wird nicht nur am stärksten nachgefragt, sondern weist zusätzlich noch den größten Klärungsbedarf hinsichtlich der Zusammensetzung der Nachfrager auf. Im zweiten Analyseschritt wird an seinem Beispiel eine vertiefende Analyse zur Bestimmung der Nachfrager und den Einflussfaktoren auf das Standortverhalten durchgeführt (Kap. 5).

#### 4.3.2 Konsumentenorientierte Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Durch die Folgenutzung konsumentenorientierter Dienstleistungen am Beispiel des großflächigen Einzelhandels werden in Berlin vier charakteristische Verfügungsflächentypen nachge-

fragt. Dabei stellt der Typ 7<sup>44</sup> den am häufigsten folgegenutzten Flächentyp dar, welcher über die Hälfte der Ansiedlungen auf sich vereint, während alle anderen Flächentypen zwischen 13 % und 16 % der Flächennachfrage auf sich vereinen (Abb. 27).

Standortfaktor	Flächentyp 5	Flächentyp 6	Flächentyp 7	Flächentyp 8
Flächengröße	3,9 ha	7 ha	2,8 ha	2,3 ha
Bodenpreis	660 €	510 €	167 €	166 €
Entfernung Kita	387 m	677 m	487 m	574 m
Entfernung Zentrum	1.106 m	3.110 m	2.153 m	3.500 m
Entfernung ÖPNV	288 m	1.010 m	1.144 m	795 m
Entfernung Schnellstraße	1.182 m	924 m	855 m	441 m
Lage Ost-Berlin	33 %	14 %	69 %	83 %
Lage Innenstadt	--	--	--	--
Lage Übergangszone	50 %	14 %	--	--
Lage Äußere Stadt	50 %	86 %	100 %	100 %
Vornutzung*	EH (50 %) Gewerbe (50 %)	Infrastruktur (43 %) Gemeindbed. (28,5 %) Militär (28,5 %)	Gewerbe (96 %)	Grün (100 %)
Gesamt	6 (13 %)	7 (16 %)	26 (58 %)	6 (13 %)

**Abb. 27 Übersicht der Verfügungsflächentypen mit Folgenutzung großflächiger Einzelhandel**

Die angegebenen metrischen Daten basieren auf Mittelwerten (Kap. 3.2.2).

\* Bei den Vornutzungen werden nur Nutzungen mit einem prozentualen Anteil von mehr als 10 % dargestellt.

Quelle: Eigene Berechnung

Der **Verfügungsflächentyp 5** liegt jeweils zur Hälfte in der Äußeren Stadt und in der Übergangszone und mit 67 % hauptsächlich im westlichen Stadtgebiet. Die geringe Entfernung zur sozialen Infrastruktur und zum nächsten Zentrum deutet auf eine integrierte Lage hin. Die unmittelbare räumliche Nähe zur Kundschaft scheint bei der Ansiedlung eine bedeutende Rolle zu spielen. Auch die geringe Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle fördert die Erreichbarkeit des Standortes für den nicht-motorisierten Verkehr und erhöht somit die potentielle Kundenanzahl (Heinritz/Klein/Popp 2003: 186). Die Vornutzung der Flächen durch Einzelhandel (50 %) zeigt auf, dass sich auch bei diesem Flächentyp die Vornutzung und Folgenutzung größtenteils entsprechen. Im vorangegangenen Kapitel wurde bereits darauf verwiesen, dass die Wiedernutzung bestehender Gebäude oder die bestehende Flächenaufteilung die Beibehaltung der Nutzungsart begünstigen. Auffällig bei Flächentyp 5 ist der vergleichbar hohe Bodenpreis mit

<sup>44</sup> Da bei den identifizierten Verfügungsflächentypen zwar einzelne Dienstleistungsbereiche unterschieden werden, die Flächentypen aber insgesamt für die gesamte Dienstleistungsgruppe stehen, wird eine fortlaufende Nummerierung verwendet.

durchschnittlich 660 € pro qm. Da die Höhe des Bodenpreises in unmittelbaren Zusammenhang mit der Nähe zum Zentrum steht (Aring 1999), erklärt sich der vergleichbar hohe Wert bei diesem Verfügungsflächentyp.

**Verfügungsflächentyp 6** ähnelt dem Typ 5 hinsichtlich der überwiegenden Lage im westlichen Stadtgebiet (86 %) und der Verbreitung sowohl in der Äußeren Stadt als auch in der Übergangszone. Dabei überwiegt bei diesem Flächentyp die Ansiedlung in der Äußeren Stadt mit 86 % stark. Ähnlichkeiten ergeben sich sowohl bei dem hohen Bodenpreis von 510 € als auch bei der Flächengröße, welche in diesem Fall mit 7 ha auffällig hoch ist. Zusätzlich ergeben sich hohe Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum. Mit einer durchschnittlichen Entfernung von 677 m zur nächsten Kindertagesstelle zeichnet der Typ 6 sich in dieser Kategorie sogar für den höchsten Wert aus. Alle diese Merkmale deuten darauf hin, dass es sich bei diesen Flächen um Standorte in nicht-integrierten Lagen handelt. Dementsprechend lässt sich der vergleichsweise hohe Bodenpreis von 510 € nicht auf die Lage zum Zentrum zurückführen. Vielmehr ist zu vermuten, dass kleinräumige Gründe oder die spezielle Lagegunst der Flächen positiven Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen. Die hohe Flächengröße ist u. a. durch die Vornutzung der Verfügungsflächen bedingt. Bereits im Kap. 4.1 wurde auf die großen Flächenzuschnitte der vormals militärisch genutzten Flächen verwiesen, welche bei diesem Flächentyp gut ein Viertel (28,5 %) der Vornutzungen darstellen. Bedeutendste Vornutzung ist allerdings die infrastrukturelle Nutzung, welche sich auf knapp der Hälfte der Flächen (43 %) findet.

Mit einer ausschließlichen Lage in der Äußeren Stadt bei einem deutlichen Übergewicht zu Gunsten der östlichen Stadthälfte (69 %) setzt sich **Verfügungsflächentyp 7** gegenüber den beiden erstgenannten Flächentypen ab. Hinsichtlich der Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum stellt sich dieser Flächentyp mit mittleren Entfernungswerten dar. Lediglich die Entfernung zur nächsten Schnellstraße beträgt 1.144 m und ist damit der höchste Entfernungswert in dieser Kategorie. Auffällig ist der vergleichbar geringe Bodenpreis von durchschnittlich 167 € pro qm und die geringe Flächengröße von 2,8 ha. Da die Vornutzung der Flächen fast ausschließlich auf Gewerbe (96 %) zurückgeht, kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen gezielt von den Einzelhändlern nachgefragt werden. Vielfach findet eine Wiedernutzung von gewerblicher Bausubstanz statt, da diese als imageprägend angesehen wird und die Vermarktungschancen erhöht (Blase/Roos 2004). Auch andere Standorteigenschaften gewerblicher Flächen, wie der Zuschnitt oder die Lagegunst, begünstigen vielfach eine Ansiedlung großflächiger Einzelhändler.

Der **Verfügungsflächentyp 8** weist große Ähnlichkeiten zum vorangegangenen Flächentyp auf, da auch er ausschließlich in der Äußeren Stadt und mit 83 % aller Ansiedlungen überwiegend im Ostteil der Stadt vorzufinden ist. Vergleichbar hohe Werte nimmt die Entfernung zur sozialen Infrastruktur und zum nächsten Zentrum mit 3.500 m ein. Diese Eigenschaften deuten auf eine nicht-integrierte Lage hin. Demgegenüber stellt sich die Entfernung zur verkehrlichen Infrastruktur mit jeweils geringen Werten dar. Da die Entfernung zur nächsten Schnellstraße lediglich 441 m beträgt ist davon auszugehen, dass diese Nähe ein ausschlaggebender Faktor bei der Standortentscheidung ist. Dementsprechend versuchen die Einzelhändler gezielt den motorisierten Individualverkehr anzusprechen. Die Lage innerhalb der Äußeren Stadt als auch die Nähe zur Schnellstraße deuten darauf hin, dass besonders Pendler als Kunden angesprochen werden. Die Vornutzung der Flächen geht ausschließlich auf Grünnutzung (100 %) zurück. Damit entschieden sich diese Einzelhändler für Flächen, welche kaum durch ihre Vornutzung geprägt sind und in nicht-integrierten Lagen, vielfach auf der „grünen Wiese“, liegen. In diesem Fall können sie ihre eigenen Bauvorstellungen weitestgehend realisieren. Vergleichbar dem Flächentyp 6 weist auch dieser Typ aufgrund der Stadtrandlage einen geringen durchschnittlichen Bodenpreis von 166 € bei der geringsten Flächengröße von 2,3 ha auf.

In der **Zusammenfassung** lassen sich zwei Gruppen von Verfügungsflächen bei den konsumentenorientierten Dienstleistungen unterscheiden. Zum einen die Typen 5 und 6, welche vergleichbar hohe Bodenpreise auf großen Flächen aufweisen. Diese Flächen liegen sowohl in der Übergangzone und der Äußeren Stadt. Auffällig ist auch die breite Streuung an Vornutzungen. Diese beiden Verfügungsflächentypen nehmen 71 % der Flächennachfrage durch großflächigen Einzelhandel in Anspruch. Demgegenüber weisen Verfügungsflächentyp 8 und 9 relativ kleine Flächen zu günstigen Bodenpreisen auf. Sie liegen ausschließlich in der Äußeren Stadt mit Schwerpunkt in der östlichen Stadthälfte. Diese beiden Flächentypen weisen jeweils nur eine Vornutzungsart auf.

#### 4.3.3 Technologiebasierte Dienstleistungen

Bei den technologiebasierten Dienstleistungen können zwei Verfügungsflächentypen identifiziert werden (Abb. 28). Dabei ist besonders Verfügungsflächentyp 10 hervorzuheben, welcher 77 % aller Ansiedlungen auf sich vereint.

Standortfaktor	Flächentyp 9	Flächentyp 10
Flächengröße	1,6 ha	6,7 ha
Bodenpreis	472 €	183 €
Entfernung Kita	232 m	718 m
Entfernung Zentrum	1.008 m	2.940 m
Entfernung ÖPNV	559 m	1.037 m
Entfernung Schnellstraße	686 m	908 m
Lage Ost-Berlin	20 %	100 %
Lage Innenstadt	40 %	--
Lage Übergangszone	20 %	--
Lage Äußere Stadt	40 %	100 %
Vornutzung*	Gewerbe (60 %) Infrastruktur (40 %)	Gemeinbedarf (41 %) Gewerbe (23,5 %) Grün (23,5 %)
Gesamt	5 (23 %)	17 (77 %)

**Abb. 28 Übersicht Verfügungsflächentypen mit Folgenutzung technologiebasierter Dienstleistungen**

Die angegebenen metrischen Daten basieren auf Mittelwerten (Kap. 3.2.2).

\* Bei den Vornutzungen werden nur Nutzungen mit einem prozentualen Anteil von mehr als 10 % dargestellt.

Quelle: Eigene Berechnung

Der **Verfügungsflächentyp 9** zeichnet sich durch eine breite Streuung innerhalb des Stadtgebietes aus, wobei jeweils 40 % der Flächen in der Innenstadt und der Äußeren Stadt liegen. Zusätzlich finden sich die Flächen fast ausschließlich im Westteil der Stadt (80 %). Der Erklärungsgrund für diese breite räumliche Streuung der folgegenutzten Verfügungsflächen kann in der gewünschten Nähe zu Forschungseinrichtungen oder (Mutter-)Unternehmen gesehen werden. Da sich auch diese breit gestreut über das Stadtgebiet finden, spiegelt die Verteilung der nachgefragten Verfügungsflächen ebenfalls diesen Zustand wieder. Charakteristisch für diesen Flächentyp sind die geringen Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur als auch zum nächsten Zentrum mit lediglich 1.008 m. Die Nähe zum Zentrum erklärt auch den vergleichbar hohen Bodenpreis von 472 € pro qm. Dabei zeichnet sich der Flächentyp zusätzlich durch eine geringe Flächengröße von 1,6 ha aus, wobei die Flächen vormals durch Gewerbe (60 %) und Infrastruktur (40 %) genutzt wurden.

Der stark nachgefragte **Verfügungsflächentyp 10** findet sich ausschließlich im äußeren Stadtgebiet der östlichen Stadthälfte. Auffällig ist besonders die durchschnittliche Flächengröße von 6,7 ha, die um ein Vierfaches die Größe des Flächentyps 9 übertrifft. Vorwiegend im Ostteil der Stadt wird seit Anfang der 80er Jahre durch die Landesregierung die Entwicklung von Technologie- und Gründerzentren als Standorte technologiebasierter Unternehmen gefördert (Kap. 2.3.3.1). Diese können als hauptsächliche Nachfragergruppe angesehen werden. Der höhere Flächenbedarf eines solchen Zentrums erklärt auch die verhältnismäßig großen Flächen. Der geringe Bodenpreis von 183 € pro qm wiederum scheint mit der Entfernung zum nächsten

Zentrum (2.940 m) und der Lage in der Äußeren Stadt im Zusammenhang zu stehen. Auch die hohen Entfernungswerte zur verkehrlichen und sozialen Infrastruktur weisen auf eine nicht-integrierte Lage hin. Die Vornutzung der Flächen geht größtenteils auf den Gemeinbedarf (41 %) zurück. Diese Flächen befinden sich oftmals im Besitz der öffentlichen Hand und eine Entwicklung von Technologie- und Gründerzentren bietet sich auf landes- bzw. bundeseigenen Flächen an, da keine zusätzlichen Erwerbskosten für die Flächen anfallen.

In der **Zusammenfassung** ergeben sich zwischen den beiden Verfügungsflächentypen starke Unterschiede u. a. bei der Flächengröße und dem Bodenpreis. Während Typ 9 kleine Fläche zu einem hohen Preis aufweist ist dieses Verhältnis bei Typ 10 umgekehrt. Hinsichtlich der Entfernungswerte zur sozialen und verkehrlichen Infrastruktur als auch zum nächstgelegenen Zentrum weist Verfügungsflächentyp 10 die jeweils höchsten Werte auf. Auffällig ist auch die Konzentration des Flächentyps 10 auf die östliche Äußere Stadt, während Typ 9 eine größere räumliche Streuung aufweist. Aufgrund der Merkmalsausprägungen der Flächentypen kann darauf geschlossen werden, dass Verfügungsflächentyp 9 hauptsächlich durch einzelne Nachfrager aus Gründen der räumlichen Nähe zu bestehende Forschungseinrichtungen und (Mutter-) Unternehmen gewählt wird. Typ 10 wird hauptsächlich durch großflächig angelegte Technologie- und Gründerzentren folgegenutzt, welche von der Gestaltungsebene aufgrund von Wirtschaftsförderungsmaßnahmen gezielt im Ostteil der Stadt angelegt werden.

#### 4.4 Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellung

Die Kurzdarstellung und Diskussion der zentralen Ergebnisse zur Forschungsfrage 1 „Für welche Typen von Verfügungsflächen sind welche Arten von Dienstleistungen geeignet?“ erfolgt zunächst chronologisch an den einzelnen Teilfragen. Abschließend wird der Bezug zur genannten Forschungsfrage hergestellt.

##### 1.a) Welche Verfügungsflächen werden von den verschiedenen Folgenutzungen nachgefragt?

In der vorliegenden Untersuchung konnte aufgezeigt werden, dass sich die Verfügungsflächen-nachfrage sowohl im Umfang als auch in der Ausprägung der Standorteigenschaften zwischen den verschiedenen Folgenutzungen unterscheidet. Für die vier betrachteten Folgenutzungen Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe und Grünflächen konnten jeweils charakteristische Verfügungsflächentypen identifiziert werden (Abb. 29).

Folgenutzung	Flächengröße	Vornutzung	Lage
Dienstleistung	klein (Ø 2,3 ha)	überwiegend Gewerbe	breite Streuung
Wohnen	klein ( Ø 3 ha)	Grünflächen und Gewerbe	überwiegend Äußere Stadt
Gewerbe	groß ( Ø 6,5 ha)	Gewerbe und Grünflächen	Äußere Stadt
Grünflächen	sehr groß ( Ø 15,2 ha)	Grünflächen und Militär	Äußere Stadt
	klein ( Ø 3,7 ha)	Brach- und Grenz- flächen	Innenstadt und Übergangszone

**Abb. 29 Überblick der Standorteigenschaften der folgegenutzten Verfügungsflächen**

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 29 zeigt auf, dass die verschiedenen Folgenutzungen ein unterschiedliches Standortverhalten aufweisen. Sowohl die unterschiedlich starke Flächennachfrage als auch das spezifische Standortverhalten kann zum einen durch verschiedene theoretische Darlegungen aus Kap. 2 (Produktlebenszyklus, 3-Sektoren Hypothese) erklärt werden (Kap. 4.1). Darüber hinaus greifen zusätzliche Einflussfaktoren wie z. B. die Einflussnahme durch die Gestaltungsebene (BauNVO, Förderung von Wissenschaftsparks). Als dritter Bereich beeinflussen die jeweilig spezifischen Standortansprüche der Folgenutzer die Standortwahl. Die Standorteigenschaften Bodenpreis und die Vornutzung konnten ebenfalls als Einflussfaktor auf die Folgenutzung einer Fläche identifiziert werden. Die Vornutzung als Eigenschaft der Mikro-Ebene ist ein besonderes Merkmal von Verfügungsflächen und zeichnet sie daher mit jeweils spezifischen Eigenschaften aus (z. B. Bebauung, Flächenzuschnitt, Größe). Die aufgeworfene Annahme, dass die Standorteigenschaften der Mikro-Ebene und speziell jene besonderen Eigenschaften von Verfügungsflächen die Standortwahl der Nachfrager beeinflussen, wird somit bestätigt. Welche besonderen Faktoren der Vornutzung (s. o.) die Folgenutzung in welcher Form beeinflussen, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Die vertiefenden Analysen in Kap. 5 werden dazu weiteren Aufschluss geben.

Leider fehlen vergleichbare Studien, um die gewonnen Ergebnisse zum Standortverhalten auf Verfügungsflächen zu vergleichen bzw. einzuschätzen. Da sich sowohl der Umfang als auch die spezielle Flächennachfrage der Folgenutzungen aufgrund bestehender theoretischer Annahmen und Erkenntnisse erklären lassen, ist im **Ergebnis** festzuhalten, dass die Folgenutzung von Verfügungsflächen in Berlin einem für städtische Agglomerationen typischen Muster folgt. Im Hinblick auf die Entwicklung eines Bewertungsansatzes zur Folgenutzungseignung konnte durch die Beantwortung dieser Forschungsfrage aufgezeigt werden, dass verschiedene Verfügungsflächentypen unterschiedliche Folgenutzungseignungen aufweisen und daher eine Bewertung



anhand einzelner Folgenutzungen durchführbar und anwendbar ist. Einzig die Flächennachfrage der wissens- und nicht-wissensbasierten Dienstleistungen kann aufgrund der begrenzten Unterscheidbarkeit dieser beiden Nachfragergruppen nicht abschließend interpretiert werden. Dazu liefert zum einen die folgende Forschungsfrage weitere Erkenntnisse und zum zweiten ist diese Nachfragergruppe Gegenstand der vertiefenden Analyse in Kap. 5.

##### 1.b) Welche Verfügungsflächentypen werden von Dienstleistungen folgenutzt?

In der durchgeführten Untersuchung konnten zehn Typen von Verfügungsflächen identifiziert werden, welche durch die drei Bereiche der wissens- und nicht-wissensintensiven, konsumentenorientierten und technologiebasierten Dienstleistungen nachgefragt werden (Kap. 4.3). Die Unterscheidung in diese drei Dienstleistungsbereiche ermöglicht die Berücksichtigung jeweilig verschiedener Standortanforderungen und -muster. Wie die Ergebnisse zeigen, fragen die drei Bereiche jeweils spezifische Flächentypen mit unterschiedlichen Standorteigenschaften nach.

Auffällig ist, dass sich innerhalb der Dienstleistungsbereiche jeweils zwei Gruppen von Flächentypen identifizieren lassen, die sich voneinander unterscheiden und innerhalb der Gruppe sehr ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen. Die **wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen** stellen mit 66,5 % den größten Nachfragebereich innerhalb dieser Folgenutzung. Die Verfügungsflächen 2 bis 4 bilden dabei eine Gruppe. Bei kleinen Flächengrößen und einem hohen Bodenpreis finden sie sich fast ausschließlich in innerstädtischen Lagen. Aufgrund dieser starken Konzentration auf die Innenstadt und der Ausprägung eines räumlichen Clustermuster können diese drei Verfügungsflächentypen der Folgenutzung durch wissensintensive Dienstleistungen zugeordnet werden.

Demgegenüber zeichnet sich Verfügungsflächentyp 1 durch besondere Standorteigenschaften aus. Die nachgefragten Flächen konzentrieren sich zwar räumlich in der Innenstadt, sie finden sich jedoch ebenfalls in der Übergangszone und Äußeren Stadt. Bei vergleichbar hohen Flächengrößen kennzeichnen diesen Flächentyp zusätzlich die geringen Bodenpreise. Aufgrund der Merkmalsausprägungen und räumlichen Verteilungsmuster ist davon auszugehen, dass dieser Flächentyp sowohl von wissens- als auch nicht-wissensintensiven Dienstleistungen folgenutzt wird (Kap. 4.3.1). Die Konzentrationsneigungen der wissensintensiven Dienstleistungen auf die Innenstadt führen zu einer räumlichen Ballung in diesem Bereich, während die nicht-wissensintensiven Dienstleistungen diesen Flächentyp in den äußeren Stadtgebieten nachfragen.

Die **konsumentenorientierten Dienstleistungen** (großflächiger Einzelhandel) stellen mit 23 % die zweitgrößte Nachfragergruppe. Die erste Gruppe mit Verfügungsflächentyp 5 und 6 findet sich in der Übergangszone und Äußeren Stadt mit Schwerpunkt auf der westlichen Stadthälfte.

Auffällig sind die großen Flächenzuschnitte als auch die hohen Bodenpreise. Die beiden anderen Verfügungsflächentypen 7 und 8 befinden sich ausschließlich in der Äußeren Stadt, auf vergleichbar kleinen und günstigen Flächen. Sie finden sich dabei überwiegend in der östlichen Stadthälfte und fast ausschließlich auf Flächen mit gewerblicher oder Grünflächen-Vornutzung.

Für beide Gruppen kann davon ausgegangen werden, dass für die Einzelhändler v. a. die Nähe zur Verkehrsinfrastruktur einen bedeutenden Einfluss auf die Standortwahl nimmt. Im Falle der Verfügungsflächentypen 6, 7 und 8 scheinen die großflächigen Einzelhändler v. a. den motorisierten Individualverkehr anzusprechen und wegen der Lage in den Äußeren Stadtgebieten auch das Berliner Umland als Einzugsgebiet ansprechen zu wollen. Demgegenüber finden sich auf Flächentyp 5 Einzelhändler, welche integrierte Lagen mit gutem Anschluss an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur bevorzugen.

Nun stellt sich jedoch die Frage, ob es wirklich die Standortansprüche der Folgenutzer sind, welche diese unterschiedlichen Standortgruppen bedingen. Vielmehr findet die Gruppeneinteilung ihre räumliche Ausprägung jeweils mit Schwerpunkt auf einer Stadthälfte. Es können auch die unterschiedlichen Flächeneigenschaften und -verfügbarkeiten sein, welche sich zwischen den beiden Stadthälften finden und die Ausprägung dieser Flächentypen bestimmen. Beide Stadthälften weisen in der Vergangenheit eine unterschiedliche Entwicklung der Einzelhandelslandschaft auf, so dass auch die Ansiedlung unterschiedlicher Branchen des großflächigen Einzelhandels die verschiedenen Standorttypen erklären kann. In diesem Falle scheint die Gestaltungsebene keinen starken Einfluss auf die Standortwahl zu nehmen, da die planungsrechtlichen Vorgaben bei den beiden Stadthälften weitestgehend identisch sind. Unterschiede ergeben sich vielmehr auf bezirklicher Ebene. Vielmehr könnten es andere planerisch verfolgte Ziele sein, die auf die Standortwahl des großflächigen Einzelhandels einwirken. Leider fehlen die Daten, um diese Fragen endgültig zu diskutieren. Wahrscheinlich ist eine Verquickung der genannten Einflussfaktoren, welche gemeinsam die Standortwahl der Nachfrager beeinflussen.

Die **technologiebasierten Dienstleistungen** stellen 10,5 % der Nachfrage auf Verfügungsflächen und es finden sich auch hier zwei Gruppen bzw. Typen von folgegenutzten Flächen. Aufgrund der umfangreichen Flächengröße und der ausschließlichen Lage in der östlichen Stadthälfte konnte für Flächentyp 10 eine Nachfrage durch Technologie- und Gründerzentren als auch Wissenschaftsparks festgestellt werden (Kap. 4.3.3). Diese Einrichtungen werden seit geraumer Zeit als Förderinstrument der Wirtschaftsentwicklung von Seiten der Gestaltungsebene eingesetzt. Die technologiebasierten Dienstleister finden sich in diesem Fall als Mieter in den Zentren und Parks. Die räumliche Nähe kann zur Bildung eines Gründungsclusters führen, welches sich aufgrund von Agglomerationsvorteilen und weiterer positiver Effekte ökonomisch günstiger entwickelt als die Streulagen (Sternberg 2000: 202). Demgegenüber finden sich bei Verfügungs-

flächentyp 9 verstärkt Einzelansiedlungen, welche sich auf kleineren Flächen innerhalb aller drei Stadtgliederungszonen mit räumlichem Schwerpunkt in der westlichen Stadthälfte finden. Es ist davon auszugehen, dass diese Dienstleister die räumliche Nähe zu einer Forschungseinrichtung oder zu ihrem (Mutter-)Unternehmen suchen, um sowohl von den persönlichen Kontakten als auch vom Wissens- und Erfahrungsaustausch zu profitieren (Lagemann 1999: 115).

Im **Ergebnis** können mit Hilfe der durchgeführten Clusteranalyse Verfügungsflächentypen identifiziert werden, deren räumliche Verteilung und Standorteigenschaften sich mit dem Nachfrageverhalten und Standortansprüchen der jeweiligen Dienstleistungsbereiche erklären lassen. Daraus lässt sich schließen, dass Dienstleister in ihrem Standortverhalten auf Verfügungsflächen im Vergleich mit den vorher unerschlossenen oder nur bedingt durch die Vornutzung beeinträchtigten Flächen starke Ähnlichkeiten aufweisen. Einzige Ausnahme bildet Verfügungsflächentyp 1, welcher Gegenstand vertiefender Analysen in Kap. 5 ist. Ob sich das räumliche Verteilungsmuster der Standorte auf Verfügungsflächen ebenfalls mit den aus der Theorie abgeleiteten Annahmen deckt, wird im Folgenden bei der Beantwortung der Forschungsfrage 1.c. diskutiert.

#### **1.c) Welche räumlichen Verteilungsmuster ergeben sich bei der Nachfrage von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen?**

Für die drei Bereiche der Folgenutzungsart Dienstleistungen konnten jeweils charakteristische räumliche Verteilungsmuster nachgewiesen werden.

In Kap. 4.2 wurde zunächst die Vermutung aufgestellt, dass sich gerade die wissensintensiven Dienstleistungen für die starke räumliche Konzentration auf die Innenstadt innerhalb des Bereichs der wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen verantwortlich zeigen. In der folgenden Typisierung (Kap. 4.3.1) konnten drei Verfügungsflächentypen eindeutig den **wissensintensiven Dienstleistungen** zugeordnet werden, da sie ein eindeutiges Clustermuster mit Konzentration auf die Innenstadt aufweisen (Abb. 25, S. 79). Die Annahme konnte bestätigt werden und die Verteilungsmuster decken sich mit den bestehenden theoretischen Annahmen (Kap. 2.3.3.2.). Auffällig ist allerdings die übermäßige Ansiedlung im Ostteil der Stadt, was sich mit dem überwiegenden Angebot an Verfügungsflächen innerhalb dieses Stadtgebietes erklären lässt. Die stadtstrukturellen Veränderungen nach der Deutschen Vereinigung führten zur Aufgabe vieler Nutzungen in der Ost-Berliner Stadthälfte. In der Folge war ein umfangreiches innerstädtisches Flächenangebot verfügbar, auf welches die Dienstleister zurückgegriffen haben. Es kann zusätzlich davon ausgegangen werden, dass die besonderen Förderbedingungen durch die Investitionszulage bis 1998 ebenfalls die Entwicklung in dieser Stadthälfte begünstigten. Ver-

einzelte Ansiedlungen finden bei diesen Flächentypen auch in den äußeren Stadtgebieten statt. Dadurch zeigt sich, dass auch einige der peripheren Standorte für wissensintensive Dienstleistungen in Betracht zu kommen scheinen. Andererseits könnten es auch nicht-wissensintensive Dienstleister sein, die diesen Flächentyp in äußeren Stadtlagen nachfragen. Leider bietet die vorhandene Datenlage nicht die Möglichkeit, die detaillierte Nachfrage durch einzelne Branchen auf den Flächen zu bestimmen.

Demgegenüber stellt sich Verfügungsflächentyp 1 eindeutiger als eine Mischform der wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen dar. Zwar konzentriert sich die Nachfrage räumlich auf die Innenstadt und die Übergangszone, Standorte in den beiden äußeren Stadtgebieten werden jedoch auch vergleichbar stark nachgefragt. Eine Vermutung ist, dass sich die wissensintensiven Dienstleister für die Nachfrage der innerstädtischen Standorte auszeichnen und dort ein räumliches Clustermuster bilden. Dabei fragen sie jedoch einen Flächentyp nach, der sich in seinen Standorteigenschaften stark von den anderen drei Flächentypen in diesem Bereich unterscheidet. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen in den äußeren Stadtgebieten durch **nicht-wissensintensive Dienstleistungen** nachgefragt werden und sich ein räumliches Netzmuster der Standortverteilung herausbildet (Abb. 25, S. 79). In den theoretischen Grundlagen wurde bereits darauf verwiesen, dass nicht-wissensintensive Dienstleister ebenfalls innerstädtische Standorte bevorzugen, sich diese aufgrund finanzieller Restriktionen aber vielfach nicht leisten können (Bade 1996). Der geringe durchschnittliche Bodenpreis des Verfügungsflächentyps 1 wird als Hinweis darauf gesehen, dass die Flächennachfrage in der Innenstadt auch durch nicht-wissensintensive Dienstleister gestellt werden könnte. Die vertiefenden Analysen in Kap. 5 dienen der Beantwortung der aufgeworfenen Fragen zur Zusammensetzung der Nachfrager auf diesem Flächentyp.

Bei den **technologiebasierten Dienstleistungen** findet sich ebenfalls das auf Grundlage theoretischer Aussagen angenommene Clustermuster bei der Verteilung (Abb. 25, S. 79). Dieses ist bei Verfügungsflächentyp 10 besonders stark ausgeprägt. Die Folgenutzung durch Technologie- und Gründerzentren als auch Wissenschaftsparks zielt auf eine Konzentration der Dienstleister an einem Standort ab. Demgegenüber konnte bei Verfügungsflächentyp 9 keine eindeutige Clusterung in der Verteilung der Standorte nachgewiesen werden. Es ist zwar davon auszugehen, dass sich diese Dienstleister stark an der räumlichen Nähe zu bestehenden Forschungseinrichtungen und (Mutter-)Unternehmen orientierten und somit Tendenzen zur Clusterung aufweisen. Aufgrund der geringen Fallzahl des folgegenutzten Flächentyps 9 konnte dies jedoch nicht eindeutig nachgewiesen werden.

Ein ausgeprägtes Netzmuster findet sich bei der Verteilung der **konsumentenorientierten Dienstleistungen** am Beispiel des großflächigen Einzelhandels (Abb. 25, S. 79). Dieses Netz-

muster verteilt sich über die gesamte Stadt, schließt allerdings Standorte in der Innenstadt aus. Planungsrechtliche Vorgaben der Gestaltungsebene nehmen einen großen Einfluss auf die Verteilung großflächiger Einzelhandelsstandorte und beschränken die Ansiedlung in innerstädtischen Lagen. Als weiterer Grund für den Ausschluss von Standorten in der Innenstadt und Übergangszone sprechen die extensiven Flächenansprüche der Einzelhändler. Dazu fehlt vielfach in den zentralen Lagen das verfügbare Flächenangebot und zusätzlich übersteigen die dortigen Bodenpreise vielfach die finanziellen Möglichkeiten der Einzelhändler.

Im Verlauf der Bearbeitung des ersten Analyseschrittes konnte die erste Forschungsfrage: **„Für welche Typen von Verfügungsflächen sind welche Arten von Dienstleistungen geeignet?“** beantwortet werden. Sowohl auf Ebene der verschiedenen Nutzungsarten (Kap. 4.1) als auch der Dienstleistungsbereiche (Kap. 4.2) konnte nachgewiesen werden, dass Verfügungsflächen mit jeweils charakteristischen Standorteigenschaften nachgefragt werden. Insgesamt zehn Verfügungsflächentypen konnten bei der Nachfrage durch die drei Dienstleistungsbereiche identifiziert werden (Kap. 4.3). Hinsichtlich der räumlichen Verteilungsmuster der Dienstleistungen auf Verfügungsflächen wurden weitestgehende Übereinstimmungen zu den bestehenden theoretischen Annahmen festgestellt (Kap. 4.2). Die noch bestehenden Kenntnislücken zur Zusammensetzung der Nachfrage und den Einflussfaktoren auf die Standortwahl, sollen im folgenden Analyseschritt am Beispiel des Verfügungsflächentyps 1 gefüllt werden (Kap. 5).

## 5 Folgenutzung von Verfügungsflächen aus Sicht der Akteure

Ziel des folgenden Kapitels ist die Beantwortung der zweiten Forschungsfrage (Abb. 30) nach den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der Dienstleister. Die gewonnenen Ergebnisse sollen helfen, die bisherigen Erkenntnisse zur Standortwahl von Dienstleistern zu deuten und zusätzliche Aspekte zur Verfeinerung des Bewertungsansatzes zur Folgenutzungseignung zu benennen. Die vertiefenden Untersuchungen konzentrieren sich auf den Verfügungsflächentyp 1, da er sowohl am stärksten nachgefragt wird (Kap. 4.2) als auch in Zukunft das größte Flächenpotential aufweist (Kap. 5.6). Zusätzlich besteht bei ihm Klärungsbedarf hinsichtlich der Zusammensetzung der Nachfrager (Kap. 4.4).

Nachdem das Fallstudienggebiet vorgestellt wurde (Kap. 5.1) wird die Annahme, dass die wissensintensiven Dienstleistungen die Flächennachfrage dominieren und sich in der Innenstadt und Übergangszone konzentrieren, anhand der Kartierung der angesiedelten Unternehmen im Fallstudienggebiet überprüft (Kap. 5.2). Die Einflussfaktoren auf die Standortwahl der Dienstleister werden sowohl aus Sicht der Nachfrager (Kap. 5.3) als auch der Anbieter (Kap. 5.4) betrachtet. Abschließend erfolgt die Beantwortung der aufgeworfenen zweiten Fragestellung (Kap. 5.5) und die Vorstellung des entwickelten Bewertungsansatzes (Kap. 5.6).

<b>Welche Faktoren nehmen Einfluss auf die Ansiedlungsentscheidung der wissensintensiven Dienstleister auf einer ehemaligen Verfügungsfläche?</b>		
<b>2.a)</b> Welche Dienstleistungen haben sich auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?	Erfassung der angesiedelten Dienstleister nach Branchenzugehörigkeit	Kartierung und Auswertung von Branchenbüchern und ergänzende Quellenauswertung
<b>2.b)</b> Aus welchen Gründen haben sich die wissensintensiven Dienstleister auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?	Bestimmung der Einflussfaktoren der Standortwahl aus Sicht der Nachfrager; Verfeinerung der Bewertung	Experteninterviews mit den Dienstleistern mit halbstandardisiertem Fragebogen
<b>2.c)</b> Welche Faktoren nehmen aus Sicht der Anbieter von Verfügungsflächen Einfluss auf die Flächenentwicklung und Folgenutzung durch Dienstleistungen?	Bestimmung der Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter; Verfeinerung der Bewertung	Experteninterviews mit den Anbietern mit halbstandardisiertem Fragebogen

**Abb. 30 Übersicht der 2. Forschungsfrage mitsamt der Teilfragestellungen**

Quelle: Eigene Darstellung

## 5.1 Das Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg und seine Akteure

Das Fallstudiengebiet im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg umfasst den beidseitigen ca. 3,7 km langen und 180 ha umfassende Uferraum, der sich zwischen der Jannowitz- und Elsenbrücke direkt an die Spree anschließt (Abb. 32, S. 100). Das Gebiet liegt größtenteils in der Innenstadt, ein Teilstück am östlichen Rand befindet sich in der Übergangszone<sup>45</sup>. Im Grenzbereich der drei Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick umfasst das Fallstudiengebiet sowohl ehemaliges West- und Ost-Berliner Stadtgebiet. Aufgrund der überwiegenden Lage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird die Bezeichnung Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg gewählt. Das Gebiet eignet sich aus vielerlei Gründen für eine vertiefende Analyse (Kap. 3.2.3). Drei Viertel der folgegenutzten Flächen (neun Fälle) entfallen auf den Verfügungsflächentyp 1 (Kap. 5.2). Gleichfalls konnte eine hohe Anzahl noch bestehender Verfügungsflächen diesem Typ zugewiesen werden, so dass sich eine Erprobung des Bewertungsansatzes in diesem Gebiet anbietet (Kap. 5.6). Dritter Auswahlgrund stellt die breite Akteurskonstellation im Gebiet dar, so dass viele Akteure hinsichtlich der Einflussgrößen auf die Folgenutzung der Flächen befragt werden können (s. u.).

Auffällige Unterschiede in den Größen und Flächenzuschnitten der bestehenden Verfügungsflächen im Untersuchungsgebiet ergeben sich aus der Vielfalt der Vornutzungen sowie der heterogenen Nutzungsmuster. In Folge der östlichen Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert wurde der Uferstreifen mit Gewerbe- und Hafennutzungen belegt, an die sich hauptsächlich Wohnquartiere und in nördlicher Richtung Infrastrukturanlagen der Bahn anschlossen (SenStadt 2002a: 36). Die infrastrukturell vorgegenutzten Verfügungsflächen weisen heute große Flächenareale bei schmalen Flächenzuschnitten auf (z. B. ehemaliger Hafen „Osthafen“, Bahnanlagen) (Beckmann/Tintemann 2004: 554). Demgegenüber zeichnen sich die gewerblich vorgegenutzten Flächen durch kleine Flächengrößen mit kompakten Zuschnitten auf, die häufig durch gründerzeitliche Gewerbebauten bebaut sind. Insgesamt finden sich im Spreeraum viele Altbauten<sup>46</sup>, die teilweise unter Denkmalschutz<sup>47</sup> stehen (Hesse 2004).

Im Fallstudiengebiet wirken eine Vielzahl von **Akteuren** der Anbieter-, Nachfrager- und Gestaltungsebene auf die Folgenutzung und Entwicklung der Verfügungsflächen ein. Mit Hilfe des

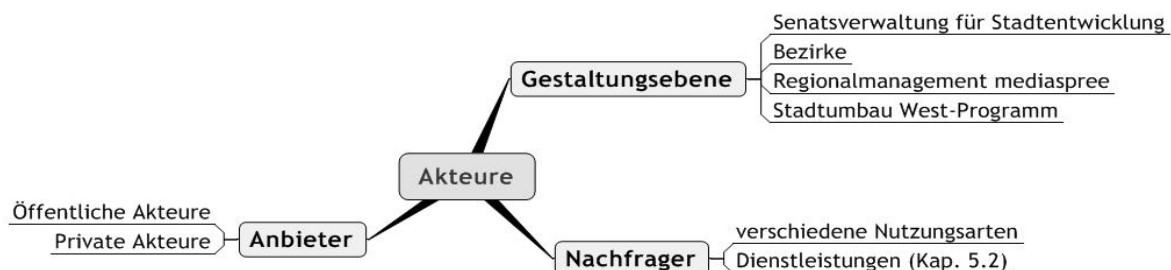
---

<sup>45</sup> Die Einteilung einzelner Stadtgebiete orientiert sich an den Vorgaben des Büroflächenberichts Berlin (SenStadt 2001b).

<sup>46</sup> Unter Altbauten werden angelehnt an Sieverts (2000) alle vor dem Zweiten Weltkrieg errichtete Gebäude verstanden.

<sup>47</sup> Insgesamt finden sich im Untersuchungsgebiet 39 Denkmäler, die sowohl alte Industriebauten (z. B. OberbaumCity), Infrastrukturbauten (ehemaliger Postbahnhof oder Oberbaumbrücke) als auch Sonderbauten wie beispielsweise die Berliner Mauer (East-Side-Gallery) umfassen (Regionalmanagement mediaspree 2005: 16).

Akteursgruppenansatzes (Kulke 1992) lassen sich die Akteure übersichtlich nach ihrer Gruppenzugehörigkeit darstellen (Abb. 31).



**Abb. 31 Akteurskonstellation der Verfügungsflächenentwicklung im Fallstudiengebiet**

Quelle: Eigene Darstellung

Als **Anbieter** besitzen private und öffentliche Akteure sowohl bereits folgegenutzte als auch bestehende Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet. Das Besitzverhältnis zwischen beiden Akteursgruppen ist weitestgehend ausgeglichen. Zu den privaten Anbietern zählen neben Projektentwickler und Banken auch Unternehmen, welche über nicht mehr betriebsnotwendige Flächen verfügen (Kap. 2.3.2). Gerade in der ehemaligen östlichen Stadthälfte des Untersuchungsgebiets finden sich viele Projektentwickler und Banken als Eigentümer, da hier viele Flächen in den 1990er Jahren veräußert und zu „*Renditeanlagen oder Entwicklungsprojekten der neuen Eigentümer wurden*“ (Interview Gestaltungsebene). Demgegenüber finden sich im westlichen Kreuzberger Siedlungsgebiet zahlreiche Flächen im Eigenbesitz vieler kleinerer gewerblicher Unternehmen. Die Mehrzahl dieser kleinen Unternehmen nutzten die Flächen ursprünglich selber und haben nach Nutzungsaufgabe die Immobilienentwicklung und -verwaltung als eigenes Geschäftsfeld entdeckt. Sie halten die Flächen und bieten sie zur Miete an (Interview Gruppe Anbieter privat). Als öffentlicher Anbieter besitzt das Land Berlin Verfügungsflächen im Untersuchungsgebiet, welche durch den Liegenschaftsfonds Berlin verwaltet und auf dem freien Markt veräußert werden. Des Weiteren ist das Land Berlin durch seine Anstalten des öffentlichen Rechts indirekter Eigentümer einzelner Flächen. Durch Entsendung von Mitarbeitern in die jeweiligen Vorstandsgremien kann die Landesregierung Einfluss auf die Entwicklung der Flächen nehmen (Interview Gruppe Anbieter öffentlich). Zum Eigentum der öffentlichen Anbieter zählen beispielsweise die ehemaligen Hafenareale der Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft (BEHALA) oder die vormaligen Fuhrparkanlagen der Berliner Stadtreinigung (BSR). Die Bezirke können als Anbieter von Verfügungsflächen vernachlässigt werden, da alle nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen dem Liegenschaftsfonds zur Veräußerung übertragen werden (Kap. 2.3.2). Darüber hinaus besitzt auch die Bundesregierung einige wenige Flächen, welche vergleichbar der Aufgabenverteilung zwischen dem Land Berlin und dem Liegenschaftsfonds durch die BImA veräußert werden.



Als **Nachfrager** von Verfügungsflächen treten verschiedene Folgenutzungsarten hervor. Dabei dominieren die Dienstleistungen und werden daher im folgenden Kap. 5.2 gesondert betrachtet.

Auf Seite der **Gestaltungsebene** nehmen neben Planungsämtern auch weitere intermediäre Institutionen Einfluss auf die Folgenutzung und Entwicklung der Verfügungsflächen. Durch direkte planungsrechtliche Vorgaben und Auslegungen, wie z. B. die Aufstellung des Flächennutzungsplans, steuert auf Landesebene die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Verfügungsflächenentwicklung. Von ihr wurden für Berlin bislang vier städtebauliche Maßnahmenpläne, die sogenannten Planwerke, erarbeitet. Diese widmen sich speziell der Neustrukturierung von Umbaugebieten mit vielen Verfügungsflächen. Die Planwerke Südostraum und Innenstadt betreffen Teile des Fallstudiengebiets oder grenzen unmittelbar an dieses an (SenStadt 1999 und 2000a). Da die angeführten Planwerke eine räumliche Lücke im Mittelteil des Spreerraums Friedrichshain-Kreuzberg auflassen und lange Zeit keine kohärente Planung für das gesamte Gebiet gegeben war, wurde im Jahr 2001 das Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt (SenStadt 2001a). Des Weiteren bestehen im Rahmen des Wasserlagenentwicklungsplans, der sich der Planung der Entwicklung exponierter Wasserlagen in Berlin widmet, weitere Planungsüberlegungen (SenStadt 2002a). Zusätzlich ergänzen die Stadtentwicklungsplanungen zu verschiedenen Themengebieten wie Büro oder Wohnen die bestehenden Planungen (SenStadt 2000c und 2001b). Allen bisherigen Planungsvorgaben ist gemein, dass sie das Untersuchungsgebiet als Schwerpunkt der Dienstleistungsentwicklung, insbesondere den bürogebunden Dienstleistungen, in Kombination mit hochwertigen Wohnstandorten am Wasser ausweisen (SenStadt 2001b). Diese bestehenden großräumigen Planungsüberlegungen werden durch die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Stadtplanungsämter der Bezirke konkretisiert.

Auf Kreuzberger Uferseite wurde im Jahre 2005 das Stadtumbau West-Programm ins Leben gerufen, um den andauernden Strukturwandel im Gebiet gerecht zu werden (Regionalmanagement mediaspree 2005: 10). Durch die Entwicklung von Leitbildern und Verbesserung der Umfeldbedingungen soll die Entwicklung und Folgenutzung der Verfügungsflächen begünstigt werden. Zu den Maßnahmen gehören beispielsweise die Verkehrsberuhigung oder die Anlage eines Uferwanderwegs entlang der Spree (Interview Gestaltungsebene).

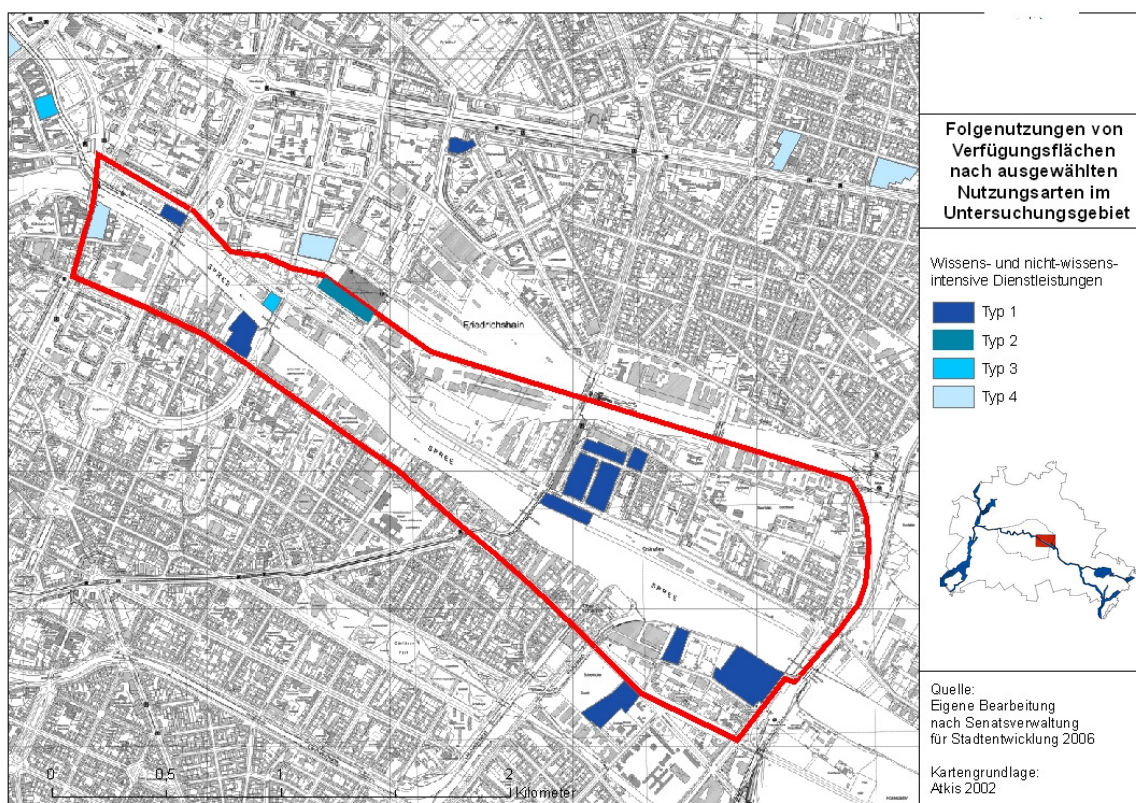
Als weitere Akteure auf Seiten der Gestaltungsebene sind die **intermediären Akteure** zu nennen, die entweder direkt oder indirekt an die öffentliche Hand angebunden sind. Im Untersuchungsgebiet betätigt sich das Regionalmanagement mediaspree in Form eines Public Private Partnership an der Entwicklung des Gebiets. Ursprünglich von privatwirtschaftlicher Seite als Interessengemeinschaft der ansässigen Investoren gegründet, übernimmt es seit 2001 den öffentlichen Auftrag eines Regionalmanagements und ist seitdem durch öffentliche Gelder kofinanziert. Die Aufgaben liegen hauptsächlich in der Entwicklungsförderung des Gebietes, wozu die

Vermarktung der Flächen und die Öffentlichkeitsarbeit zählen. Mit Übernahme des öffentlichen Auftrages sind weitere Aufgabenfelder wie die Förderung der Vernetzung zwischen den Akteuren hinzugekommen. Der Begriff „mediaspree“ wurde zu Beginn von den beteiligten Akteuren als Bezeichnung für die Interessengemeinschaft und das Gebiet gewählt, da in der Medienbranche die größte Nachfragergruppe gesehen wurde und diese direkt angesprochen werden sollte (Interview Gestaltungsebene).

Da das Fallstudiengebiet sowohl auf ehemaligem West- als auch Ost-Berliner Stadtgebiet liegt, finden sich auch diesbezüglich Unterschiede hinsichtlich der Verfügungsflächen und der beteiligten Akteure. Während die Ost-Berliner Verfügungsflächen große Flächenzuschnitte und als Eigentümer vielfach Projektentwickler aufweisen, finden sich auf West-Berliner Gebiet kleinteilige Strukturen im Eigentum kleinerer Unternehmen oder Projektentwickler. Obwohl das Gebiet eine direkte Wasserlage und ehemalige Hafennutzung aufweist, stellt es kein typisches Beispiel für die Revitalisierung der Wasserfronten dar. Zwar werden einzelne Projekte in diesem Bereich ansatzweise umgesetzt, wie z. B. die Anlage eines Uferwanderweges, doch fehlt im Sinne einer eigenständigen Revitalisierung bisher ein ganzheitliches Konzept, welches konsequent umgesetzt wird.

### 5.2 Dienstleistungen als Folgenutzung auf Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet

Im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg haben sich neben verschiedenen Nutzungsarten hauptsächlich bürogebundene Dienstleistungen auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt (Abb. 32). Neun der folgegenutzten Flächen entfallen dabei auf den **Verfügungsflächentyp 1**, womit sich das Fallstudiengebiet besonders zur vertiefenden Betrachtung des Standortverhaltens der Dienstleister auf diesem Flächentyp eignet. Ziel des folgenden Kapitels ist es die Annahme zu überprüfen, dass sich in diesem Gebiet vorrangig wissensintensive Dienstleister angesiedelt haben. Dazu werden die Ergebnisse der durchgeführten Unternehmenskartierung im Folgenden vorgestellt.



**Abb. 32 Folgenutzung von Verfügungsflächen durch Dienstleistungen im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg 1991-2005**

Quelle: Eigene Darstellung

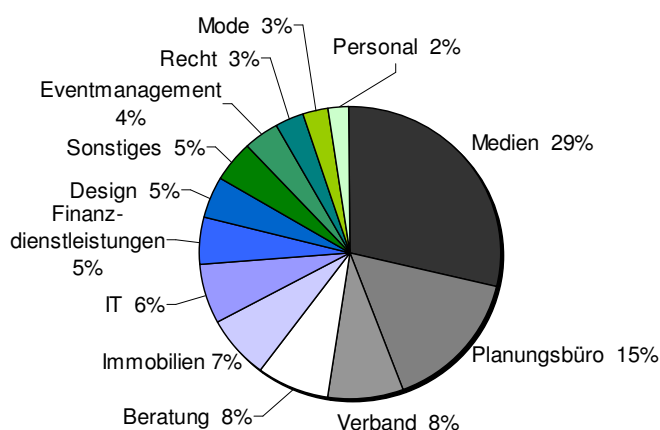
Bei der durchgeführten Kartierung der angesiedelten Dienstleistungen konnten 947 Unternehmen im Fallstudiengebiet erfasst werden. Dazu wurden neben den in der Datenbank des Flächenmonitorings erfassten Verfügungsflächen auch jene weiteren Flächen kartiert, welche den Standorteigenschaften des Verfügungsflächentyps 1 entsprechen. Diese erweiterte Kartierung verfolgt das Ziel durch die gesamte Erfassung der angesiedelten Dienstleister auf Verfügungsflächen eine repräsentative Auswahl an Unternehmen für die Befragung zu gewährleisten und durch eine größere Fallzahl die Wahrscheinlichkeit der Teilnahme von Experten an den Interviews zu erhöhen. Darüber hinaus gewährleistet dieses Vorgehen auch die Einbeziehung einer ausreichend großen Anzahl von Flächenanbietern in die Auswahl der Experteninterviews.

Von den 947 angesiedelten Dienstleistern entfallen auf die wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen<sup>48</sup> 72 %, auf den Einzelhandel<sup>49</sup> 12 % und auf die sonstigen Nutzungen 16 %. In die letztgenannte Kategorie fallen Dienstleistungen, welche nicht den Raumansprüchen der anderen drei Nutzungen entsprechen, wie z. B. Freizeit- oder Gastronomieeinrichtungen. Die

<sup>48</sup> Die technologiebasierten Dienstleistungen werden als Teilgruppe der wissensintensiven Dienstleistungen bei diesem Untersuchungsschritt nicht getrennt ausgewiesen, da sie vergleichsweise selten vertreten sind.

<sup>49</sup> In diese Kategorie fallen dabei nicht nur der großflächige Einzelhandel wie in Analyseschritt 1, sondern alle Einzelhandelsunternehmen.

Analyse der angesiedelten 665 bürogebundenen wissens- und nicht-wissensintensiven **Dienstleistungen nach Tätigkeitsbereichen** zeigt ein deutliches Übergewicht von einzelnen Wirtschaftszweigen auf (Abb. 33). Knapp die Hälfte der Unternehmen werden aus den beiden dominanten Bereichen Medien mit 29 % und Planungsbüros mit 15 % Anteil gestellt. Der verbleibende Rest verteilt sich auf elf weitere Branchen, deren Ausprägung zwischen 2 % und 8 % liegt.



**Abb. 33 Aufteilung der angesiedelten wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen nach Tätigkeitsschwerpunkten**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der durchgeführten Kartierung, Frühjahr 2006

Die Auswertung ergibt, dass die Tätigkeitsschwerpunkte der bürogebundenen Dienstleister fast ausschließlich im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen liegen. Zu den nicht-wissensintensiven Dienstleistern zählen die Verbände, welche 8 % der Ansiedlungen auf sich vereinen und daher als eigene Kategorie ausgewiesen sind. Zusätzliche nicht-wissensintensive Dienstleistungen wie z. B. Reinigungsfirmen werden aufgrund ihrer geringen Ausprägung in der Kategorie Sonstiges zusammengefasst. Da 87 % der angesiedelten Dienstleister der Gruppe der wissensintensiven Dienstleistungen zuzurechnen sind, kann die aufgestellten Annahme zumindest im Fallstudienggebiet bestätigt werden. Auffällig ist darüber hinaus der Schwerpunkt der **Kreativwirtschaft** bei den wissensintensiven Dienstleistungen. Nach der für Berlin angewandten Abgrenzung der Kreativwirtschaft (Mundelius/Fasche 2008: 14f.) fallen im Spreeraum die Bereiche Medien, Planung, IT, Design und Mode in diese Kategorie. Die starke Ausprägung dieser Branchen (61 %) spiegelt aktuelle Entwicklungen in der Wirtschaftsstruktur Berlins wieder, welche durch eine wachsende Bedeutung gerade der kreativen wissensintensiven Dienstleistungen geprägt ist (Geppert/Mundelius 2007; SenStadt 2005; Manske 2008). Im Bereich der Medien-

branche sind besonders die Musik- und Filmindustrie im Fallstudiengebiet stark vertreten. Zu den prominentesten Ansiedlungen zählen das europäische Headquarter von MTV und die deutsche Zentrale von universal, welche sich beide auf Verfügungsflächen im ehemaligen Hafengelände angesiedelt haben. Neben der Medienbranche stellen Planungsbüros einen zweiten Schwerpunkt in der Branchenstruktur dar. Die starke Ausprägung der Medienbranche lässt zunächst auf die erfolgreiche Vermarktung des Gebiets als „mediaspree“ schließen. In der durchgeführten Befragung stellten die Dienstleister allerdings keinen direkten Zusammenhang zwischen der Vermarktung als „mediaspree“ und der eigenen Standortwahl her (Kap. 5.3.2.2). Es ist davon auszugehen, dass die starke Ausrichtung auf die Medienbranche auf die zunehmende Bedeutung dieser Branche in der Berliner Wirtschaft zurückzuführen ist (DB Research 2005; Ettlich 2003).

Die **Unternehmensstruktur** der ansässigen wissensintensiven Dienstleister weist eine große Heterogenität auf. Zum einen haben sich gerade im Bereich der Medienbranche einige national und international agierende Unternehmen im Spreeraum mit ihren Betriebsstätten angesiedelt (s. o.). Die Mehrheit der Dienstleistungen entfällt jedoch auf kleine und mittlere Unternehmen (KMU), welche eine geringe Anzahl von Arbeitsplätzen aufweisen und lediglich an diesem Standort vertreten sind. Diese kleinteilige Struktur entspricht dem typischen Muster der Kreativwirtschaft, in der hauptsächlich Mikro-Unternehmen mit einer begrenzten Anzahl von festen Mitarbeitern als auch viele Selbständige tätig sind (Lange 2007: 37; Manske 2008: 50). Daraus lässt sich auch die hohe Anzahl der kartierten Unternehmen erklären (s. o.).

Die oftmals sehr begrenzte finanzielle Ausstattung gerade der Mikro-Unternehmen gibt einen ersten Hinweis, aus welchen Gründen sie speziell diesen Verfügungsflächentyp nachfragen. Gegenüber den anderen drei Flächentypen der wissensintensiven Dienstleistungen zeichnet er sich durch den geringsten Bodenpreis aus. Auch die Mietpreise im Fallstudiengebiet stellen sich gegenüber zentraler gelegenen Standorten als vergleichbar günstig dar. Der günstigste Preis liegt bei 3,50 pro qm in einem Gewerbebau aus der Gründerzeit (Interview Anbieter privat). In den zentralen Bereichen der Innenstadt sind Mieten um die 10 € pro qm üblich. Die Ansiedlung großer Dienstleister der Kreativwirtschaft, wie die genannten Beispiele von MTV und universal, lassen sich nicht alleine durch den günstigen Bodenpreis erklären. Diese Dienstleister verfügen über die finanziellen Mittel, die anderen drei Verfügungsflächentypen nachzufragen (Interview Gruppe Medien). Dieser Umstand findet sich auch bei anderen wissensintensiven Unternehmen, z. B. aus der Finanz- oder Immobilienwirtschaft, deren Standortwahl eher auf den Verfügungsflächentyp 2 bis 3 wahrscheinlich wäre. Welche Gründe für die Wahl des Verfügungsflächentyps 1 sprechen, wird die folgende Untersuchung zeigen (Kap. 5.3).

Hinsichtlich der **Bebauung** auf den Verfügungsflächen konnte bei der Kartierung eine starke Auslastung bestehender gewerblicher Altbauten festgestellt werden. Demgegenüber weisen viele der Neubauten auf den Flächen große Leerstände auf. Eine Erklärung für diesen Umstand kann in dem unterschiedlichen Preis für Mietflächen liegen, welcher bei Neubauten oftmals um ein Vielfaches höher liegt. Eine zweite Erklärung kann in der unterschiedlichen Ausstattung von Standorteigenschaften auf der Mikro-Ebene in Abhängigkeit des jeweiligen Gebäudetyps gesehen werden. Um die verschiedenen Ausgangsbedingungen auf der Mikro-Ebene zu berücksichtigen, werden bei den Experteninterviews Dienstleister in beiden Gebäudetypen berücksichtigt.<sup>50</sup> Die aufgeworfene Frage nach den Einflussgrößen auf die Standortentscheidung wird das folgende Kap. 5.3 näher beleuchten.

### 5.3 Die Standortwahl von Verfügungsflächen aus Sicht der Nachfrager

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, aus welchen Gründen sich die wissensintensiven Dienstleister für einen Standort auf einer Verfügungsfläche entschieden haben. Für eine bessere Einschätzung der Ergebnisse, werden zunächst die Ursachen der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung dargestellt (Kap. 5.3.1). Es folgt die Darstellung der Einflussfaktoren auf den verschiedenen räumlichen Maßstabsebenen (Kap. 5.4.2). Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse begründen sich auf Experteninterviews mit 22 wissensintensiven Dienstleistern im Fallstudiengebiet (Kap. 3.2.2), von denen 15 Unternehmen auf die Kreativwirtschaft entfallen.

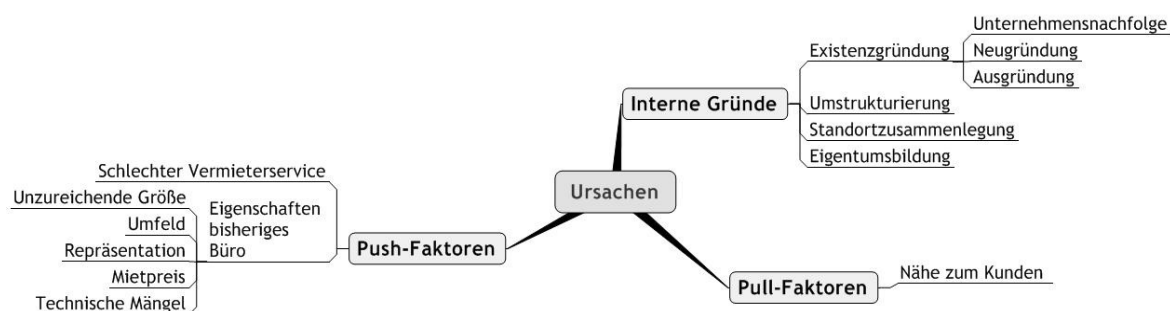
#### 5.3.1 Ursachen der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung

Um die Standortwahl eines Unternehmens verstehen zu können, sind die Kenntnisse über die Hintergründe von Bedeutung, aus denen ein neuer Unternehmensstandort gesucht wird. Die Ursachen der Standortverlagerungen können angelehnt an das Modell von Lee (1972) in Push- und Pull-Faktoren unterschieden werden (Kap. 2.3.3.2).<sup>51</sup> Abb. 34 bildet zum Zweck des besseren Leseverständnisses zunächst die Ursachen der Verlagerung der befragten wissensintensiven Dienstleister in Form einer Mindmap ab, bevor diese im folgenden Text tiefergehend beschrieben werden.

---

<sup>50</sup> Im Falle der befragten Dienstleister wurde auf eine ausgewogene Zusammenstellung der Gebäudetypen in Bezug auf die Baualtersklasse geachtet: Da die Mehrzahl der Dienstleister sich in Altbauten (errichtet vor dem Zweiten Weltkrieg) angesiedelt haben, wurden 13 Nachfrager aus diesem Gebäudetyp und neun aus Neubauten befragt.

<sup>51</sup> Dabei beschreiben die Push-Faktoren die Gründe, die gegen die Beibehaltung des vorherigen Standortes sprechen und die Pull-Faktoren jene Gründe, die für den neuen Standort sprechen. Zusätzlich greifen interne Gründe innerhalb des Unternehmens, meist bedingt durch betriebswirtschaftliche oder strategische Entscheidungen der Unternehmensführung.



**Abb. 34 Übersicht zu den Ursachen der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung**

Quelle: Eigene Darstellung

Die Kategorie der **internen Gründe** (Abb. 35) stellt mit insgesamt 16 Nennungen die bedeutendste Ursache der Unternehmensansiedlung bzw. -verlagerung dar. Bei sechs der befragten Unternehmen handelt es sich um junge Existenzgründungen, welche mit der Ansiedlung im Spreeraum ihren ersten Unternehmensstandort bezogen. Drei dieser Unternehmen sind Ausgründungen aus Berliner Unternehmen oder Forschungseinrichtungen. Zwei weitere Existenzgründungen erfolgten direkt auf den Studienabschluss der Gründerpersonen. Einer der Gründer hat dazu bewusst den Standort Berlin ausgewählt und hat entgegen den bestehenden theoretischen Annahmen sein Unternehmen nicht an seinem vorherigen Wohnstandort gegründet (Schmude 1994: 79). Der Gründer nennt die vorherrschende Kreativität in Berlin als Auslöser dieses Schritts (Kap. 5.3.2.1). Angelehnt an Albert (1994: 15) wird die Unternehmensnachfolge als Existenzgründung zu verstanden, welche sich demnach in einem Fall bei der Übernahme eines in Insolvenz gegangenen Unternehmens im Fallstudiengebiet vollzog. Um diese Nachfolge anzutreten, verlagerte der Existenzgründer seinen Wohnstandort von Duisburg nach Berlin. Als weitere interne Gründe sind die Bildung von Eigentum durch den käuflichen Erwerb von Büroräumen zur Eigennutzung und die Umstrukturierung des Unternehmens zu nennen. Im Zuge interner Umstrukturierungen (z. B. Arbeitsorganisation und -ablauf) verändern sich die konkreten Ansprüche der Dienstleister auf der Mikro-Ebene, so dass bisherige Raumgröße und -aufteilung nicht mehr den veränderten Ansprüchen entsprechen. Die am häufigsten genannte Ursache bei den internen Gründen ist jedoch die Standortzusammenlegung verschiedener Unternehmenseinheiten oder mit Geschäftspartnern (z. B. in Bürogemeinschaften). „Wir haben uns hier angesiedelt, weil hier im Haus ein Büro tätig ist, mit dem wir zusammenarbeiten und vor allem aufgrund der Tatsache weil wir mit anderen Büros zusammen auf einer Etage sitzen, mit denen wir intensiv zusammenarbeiten und zusammen einfach die Wege verkürzen. Das ist der Hauptgrund“ (Interview Gruppe Planung).

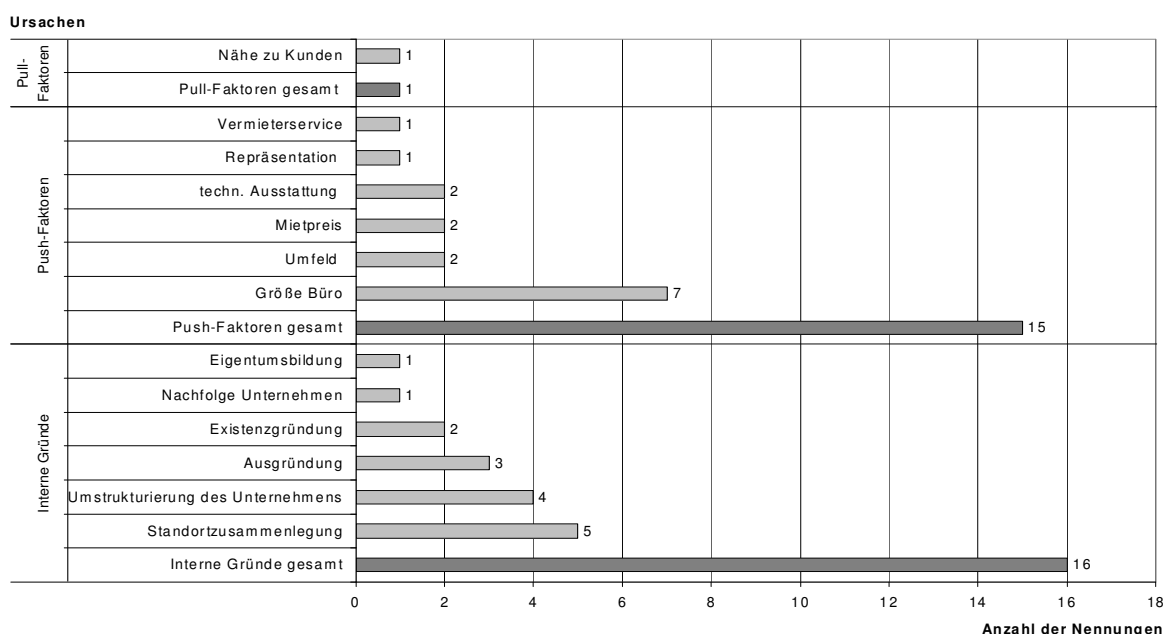
Ursachen im Bereich der **Push-Faktoren** (Abb. 35) werden mit 15 Nennungen von den Dienstleistern am zweithäufigsten genannt. Im Vordergrund stehen dabei mangelnde Ausstattung oder schlechte Bedingungen in den bisherigen Büroräumen, wie z. B. schlechte technische Ausstat-



tung, unzureichende Größe und ein zu hoher Mietpreis. Auch die schlechten Umfeldbedingungen (z. B. Unsauberkeit) führten insgesamt zu einem geringen Repräsentationswert der bisherigen Räumlichkeiten. Zusätzlich beklagen die Dienstleister vielfach ein mangelndes Entgegenkommen durch den Vermieter. Als den ausschlaggebenden Grund der Standortverlagerung stellt sich mit sieben Nennungen die unzureichende Größe dar. Vielfach entsprechen die bisherigen Büroräume aufgrund von Expansion oder veränderter Arbeitsweisen und -strukturen nicht mehr den Ansprüchen der Dienstleister. Vergleichbar den produzierenden Unternehmen spielen demnach auch bei den Dienstleistern die räumliche Strukturierung der Unternehmenseinheit eine bedeutende Rolle bei der Standortwahl und -gestaltung. Dementsprechend können Veränderungen in diesem Bereich die Aufgabe von Standorten auf Mikro-Ebene erklären und es zeigen sich somit Analogien zur Produktlebenszyklushypothese, welche für den produzierenden Wirtschaftsbereich entwickelt wurde (Kap. 2.2.1). Auffällig bei der Standortverlagerung ist die große Persistenz der Unternehmen, welche zunächst in der genutzten Immobilie einen Ersatzstandort suchen: *„Wir hatten unser Büro damals in der Brandenburger Straße und das platzte aus allen Nähten und wir waren auch in einem Haus, das keinen Entwicklungsplatz bot für uns“* (Interview Gruppe Planung).

Nur ein wissensintensiver Dienstleister nennt die Nähe zum Kunden als Ursache, welche den **Pull-Faktoren** (Abb. 35) zuzuordnen ist. Im diesem Fall hatte der Kunde als Bedingung für die Auftragsvergabe eine geringe Distanz zwischen sich und dem Dienstleister als auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gefordert.





**Abb. 35 Ursachen der Standortansiedlung bzw. -verlagerung der wissensintensiven Dienstleister**

Quelle: Eigene Darstellung

Gemessen an der Zahl der Nennungen haben hauptsächlich die internen Gründe eine Standortverlagerung der befragten Unternehmen verursacht. Dieses **Ergebnis** deckt sich mit den Aussagen von Bone-Winkel und Sotelo (1995), welche die innerbetrieblichen Vorgänge als die wichtigste Determinante der Standortverlagerung sehen.

In Bezug auf die sechs Existenzgründungen waren vier der Gründerpersonen bereits vorher am Standort Berlin tätig bzw. wohnhaft. Dieser Nachweis deckt sich ebenfalls mit bisherigen Annahmen zum Standortverhalten von Existenzgründern, welche sich meist im bisherigen Umfeld des Gründers, z. B. in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisherigen Arbeits- oder Wohnort ansiedeln (Fritsch 1990: 243; Schmude 1994: 78). Vergleichbar dem Verhalten der Existenzgründer finden auch die Unternehmensverlagerungen fast ausschließlich innerhalb Berlins statt. Lediglich bei drei Dienstleistern fand eine überregionale Verlagerung statt. In zwei Fälle beschränkte sich diese innerhalb Deutschlands und nur in einem Fall fand eine internationale Verlagerung statt. Die Nachfrage von Verfügungsflächen scheint sich somit überwiegend aus dem endogenen Potential einer Region zu ergeben.

Auffällig ist insgesamt, dass lediglich eine Ursache aus dem Bereich der Pull-Faktoren genannt wird, so dass sich vermuten lässt, dass die befragten Unternehmen eine große Persistenz an ihrem bestehenden Standort aufweisen. Die Standortverlagerung vollzieht sich erst, wenn der bisherige Standort nicht mehr mit den eigenen Ansprüchen vereinbar ist und selbst dann zeigen sich in der

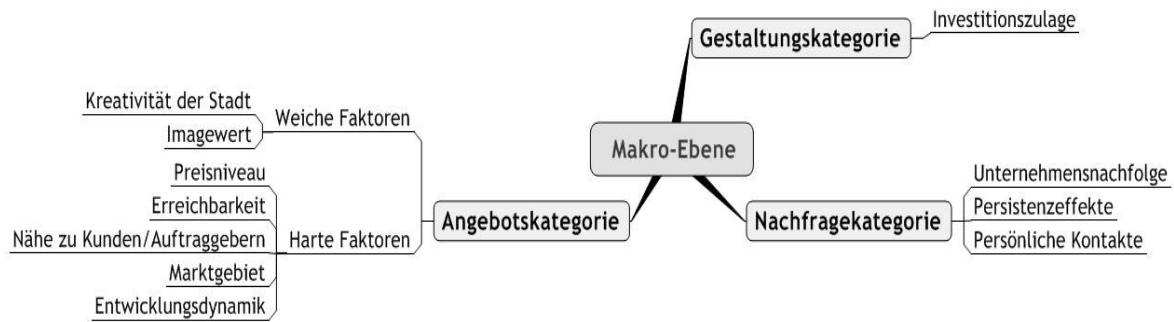
Untersuchung Beispiele, dass z. B. bei unzureichender Größe des bisherigen Büros zuerst am bestehenden Standort nach Alternativmöglichkeiten gesucht wird (s. o.).

### **5.3.2 Einflussfaktoren auf die Folgenutzung durch Dienstleistungen aus Sicht der Nachfrager**

Ziel der Befragung der wissensintensiven Dienstleister im Fallstudiengebiet ist die Benennung der Einflussfaktoren, welche bei der Ansiedlung auf einer ehemaligen Verfügungsfläche von Bedeutung sind. Angelehnt an die Überlegungen von Sedlacek (1978) vollzieht sich die Standortwahl dreistufig von der Makro- über die Meso- hin zur Mikro-Ebene (Kap. 2.3.3.2). Diese drei Ebenen werden bei der Befragung berücksichtigt, um die verschiedenen Einflussfaktoren, welche auf den unterschiedlichen Ebenen wirken, voneinander trennen zu können und speziell jene der Mikro-Ebene zu identifizieren. In Anlehnung an den in dieser Arbeit verwendeten Akteursgruppenansatz werden die Einflussfaktoren zur besseren Strukturierung in die Angebots-, Nachfrage- und Gestaltungskategorie eingeteilt (Kap. 2.3.3.2). Die Angebotskategorie stellt jene Standortfaktoren dar, die sich aus den räumlichen und strukturellen Gegebenheiten des Standorts auf der jeweiligen Maßstabsebene ergeben. Innerhalb dieser Kategorie erfolgt eine Einteilung in harte und weiche Standortfaktoren, was der besonderen Bedeutung der weichen Standortfaktoren bei der Standortwahl von Dienstleistungen Rechnung trägt (Kap. 2.3.3.2). Zur Nachfragekategorie zählen jene Faktoren, die sich aus den innerbetrieblichen Bedürfnissen der wissensintensiven Dienstleister ergeben. In die Gestaltungskategorie fallen jene Einflussgrößen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Vorgaben oder finanziellen Zuwendungen der Gestaltungsebene stehen. Angelehnt an das dreistufige Vorgehen bei der Standortwahl (s. o.) sind auch die folgenden drei Unterkapitel an diese Einteilung angelehnt.

#### **5.3.2.1 Makro-Ebene**

Insgesamt werden von den befragten wissensintensiven Dienstleister elf Gründe zur Standortwahl genannt, die auf der Makro-Ebene Berlin greifen. Abb. 36 führt diese auf, bevor die genannten Standortfaktoren im Text detailliert dargestellt werden.



**Abb. 36 Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Makro-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

In die **Gestaltungskategorie** (Abb. 37) fällt lediglich die Nennung eines Dienstleister. Er entschied sich für den Standort Ost-Berlin, da er in den Neuen Bundesländern liegt und nur hier die Investitionszulage ausgezahlt wird, welche insbesondere der Kundschaft zu Gute kommt.

Mehrere Nennungen an Einflussfaktoren entfallen auf die **Nachfragekategorie** (Abb. 37). Häufigster genannter Grund hierbei ist die Persistenz des Standortes mit acht von 15 Nennungen. Oft ist es der persönliche Hintergrund des Geschäftsführers oder der Mitarbeiter, welcher die Persistenz bedingt: „Ich bin Berliner, komme aus Berlin und arbeite in Berlin und wohne in Berlin und insofern bestand diese Frage nicht“ (Interview Gruppe Planung). Es ist also davon auszugehen, dass der Standortwahlprozess bei vielen Dienstleistern sich nur innerhalb Berlins vollzieht und überregionale Standorte gar nicht erst in den Suchprozess miteinbezogen wurden. Dieses Ergebnis deckt sich mit den Erkenntnissen, die bei der Benennung der Ursachen der Standortverlagerung bzw. -ansiedlung gewonnen wurden (Kap. 5.3.1). Auf die bestehenden persönlichen Kontakte, vorwiegend zu Geschäftspartnern, verweisen sechs Dienstleister als Grund für den Standort Berlin. Ein Dienstleister der Modebranche stellt dies wie folgt dar: „In Berlin tut sich gerade so viel, gerade in dem Bereich, uns die junge Modeszene betrifft. Sehr gefördert durch die Messen bread and butter und premium [...] und deswegen lag Berlin sehr nahe“. Ein Existenzgründer hebt die bestehenden persönlichen Kontakte hervor, aufgrund derer für ihn der Standort Berlin und die räumliche Nähe zum Mutterunternehmen von hoher Bedeutung sind. Diese Aussage deckt sich mit der in den theoretischen Grundlagen dargestellten Annahme, dass Existenzgründer die räumliche Nähe zu den Forschungseinrichtungen und Unternehmen suchen, aus denen sie sich ausgegründet haben (Otto 2004). Ein weiterer Existenzgründer wählte den Standort Berlin, da er hier die Nachfolge eines insolventen Unternehmens antrat.

Die **Angebotskategorie** (Abb. 37) stellt in Bezug auf die Vielzahl der genannten Einflussfaktoren und der Häufigkeit der Nennungen mit 26 Fällen die umfangreichste Kategorie dar. Dabei

umfassen die **harten Standortfaktoren** 16 Fälle und unterteilen sich in die fünf Bereiche Preisniveau, Erreichbarkeit, Nähe zu Kunden/Auftraggebern, Marktgebiet und Entwicklungsdynamik. Vergleichsweise wenig Bedeutung nehmen die Erreichbarkeit des Standortes Berlin und das Preisniveau mit nur jeweils einer Nennung ein. Beim Preisniveau betont ein Dienstleister *„das relativ geringe Preisniveau von Berlin im Vergleich zu anderen Städten, die vielleicht auch in Frage gekommen wären wie London, Paris, Barcelona“* (Interview Gruppe Mode).

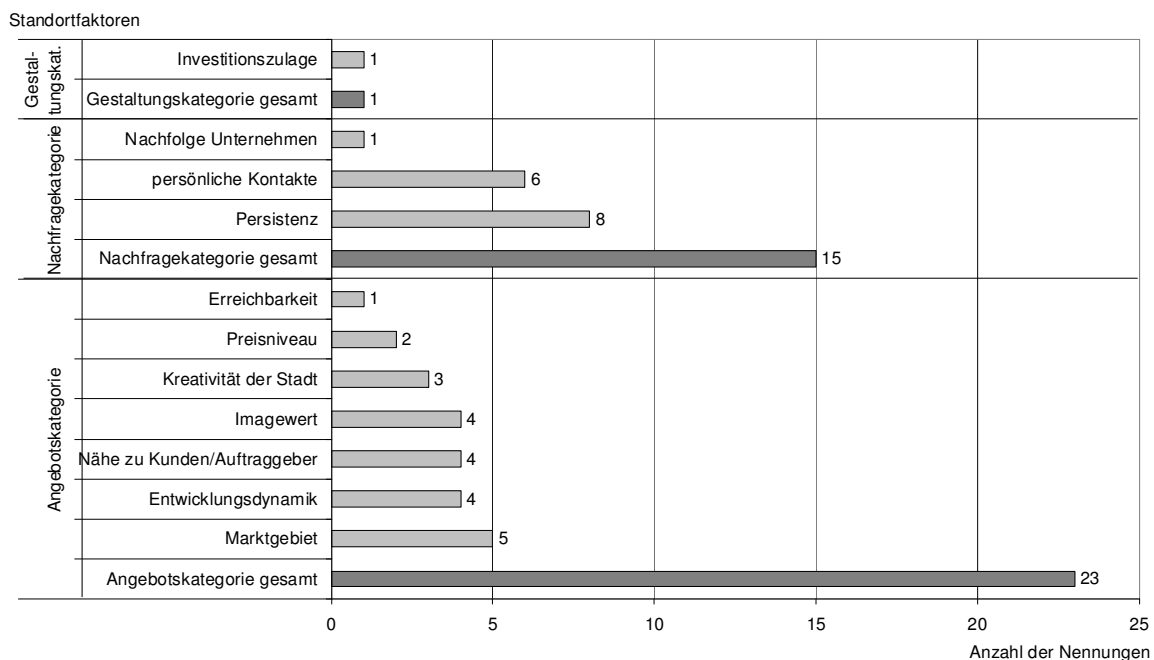
Vier Nennungen entfallen auf die Nähe zum Kunden oder Auftraggeber. Bei zwei der befragten Dienstleister verlangt der Auftraggeber als Bedingung der Projektvergabe die Ansiedlung am Standort Berlin. Bei den zwei anderen Unternehmen ist es eine freiwillige Entscheidung die räumliche Nähe zum Kunden bzw. Auftraggeber zu suchen, da dies als wichtiges Element für den unternehmerischen Erfolg gesehen wird: *„Und uns allerdings wichtig ist für den Berliner Markt ist dass man nah an den Kunden ist“* (Interview Gruppe Medien).

Bei der Entwicklungsdynamik des Standorts (vier Nennungen) betonen die befragten Dienstleister die Dynamik im eigenen Betätigungsfeld und im Arbeitsmarkt: *„Für jeden Planer, der sich mit Stadt auseinandersetzt, war es super spannend zu sehen was passiert nach der Wende. Deshalb war es für uns sehr unstrittig auch die berufliche Situation war hier am einfachsten“* (Interview Gruppe Planung). Des Weiteren wird das Erneuerungs- und Veränderungspotential der Stadt genannt, die als *„melting pot“* für die *„Erneuerung der deutschen Kultur“* gesehen wird (Interview Gruppe Medien). Die Dienstleister gehen davon aus, dass sich *„das ganze multikulturelle und die Kreativhauptstadt-Idee [...] sich in den nächsten 20 Jahren noch deutlich verstärken und weiterentwickeln wird“* (Gruppe Medien). In diesem Zusammenhang betonen gerade die Medienunternehmen Berlin als das vorrangige Marktgebiet, da *„Berlin [...] nach wie vor die Musikhauptstadt“* (Interview Gruppe Medien) ist und nach Ansicht der Dienstleister bereits die Städte München, Hamburg und Düsseldorf überholt oder zumindest eingeholt hat.

Gut die Hälfte der zehn Nennungen bei den **weichen Standortfaktoren** entfallen auf den Imagewert des Standorts. Das Image von Berlin wird von den Unternehmen insgesamt positiv bewertet und beschrieben mit den Worten: *„Berlin ist einfach kreativ, Berlin ist cool, Berlin ist tatsächlich so flexibel, immer wieder innovativ“* (Interview Gruppe Medien). Dabei gehen die Dienstleister davon aus, dass dieses Image auch von außen wahrgenommen wird und somit auch von ihren Kunden und Geschäftspartnern mit ihnen selbst in Verbindung gebracht wird. Als weiteren Einflussfaktor wird die Bedeutung des Images bei der Aufnahme von Geschäftskontakten betont, wobei der Standort Berlin gegenüber seinem Umland als Vorteil bei der Aufnahme von Geschäftskontakten gilt. Aufgrund der ehemaligen Deutschen Teilung scheinen viele der möglichen Geschäftspartner Unternehmen aus Berlin zu bevorzugen, wie folgendes Zitat belegt: *„Berliner Unternehmen, und*

gerade West-Berliner Unternehmer, hatten ein Problem damit mit einem Dienstleister zusammenzuarbeiten, der seinen Sitz im Land Brandenburg hat“ (Interview Gruppe Personal).

Drei der befragten Unternehmen betonen die Kreativität des Standortes Berlin als Einflussfaktor auf die Standortentscheidung, wobei sich diese Kreativität in drei Aspekten widerspiegelt. Zunächst das Aufeinanderprallen von verschiedenen Gegensätzen, welches durch bestehende Widersprüche Raum für die eigene Ideenentwicklung bietet, wie der Geschäftsführer eines Design-Büros mit folgenden Worten beschreibt: „Der Stadtraum beeinflusst eindeutig unsere Gestaltung. Der Weg vom Arbeitsraum nach Hause ist immer wieder ein Ideengeber, ein Impulsgeber auch für die Arbeit. Auch außerhalb des Weges nach Hause, in der ganzen Stadt. Vorzugsweise da, wo bestimmte Gegensätze aufeinanderprallen, also Reich und Arm, Vorstellung von Stadtraum, Kapitalisierung von Stadtraum versus Brache“ (Interview Gruppe Design). Das Innovationspotential der Stadt stellt die zweite Komponente der Kreativität dar, wobei in Berlin gerade „multikulturelle Innovationen und Entwicklungen [...] stattfinden“ (Interview Gruppe Medien). Den dritten Bereich bildet die Kreativität der Arbeitnehmer. Nach Aussage eines Geschäftsführers aus der Musikbranche wirkt sich die Kreativität der Stadt auch auf die Bevölkerung aus. Die Menschen tragen diese Kreativität wiederum zurück ins Unternehmen und fördern somit den unternehmerischen Erfolg: „Wenn ich Leute in Berlin auswähle, denen entspricht es auch, Produkt- und Künstlerpolitik zu machen, also Risiken einzugehen. In Berlin hast du ein ganz anderes Umfeld [...] und eine komplett andere Wahrnehmung, auch für Mitarbeiter. Das ist einer der ganz entscheidenden Gründe“ (Interview Gruppe Medien).



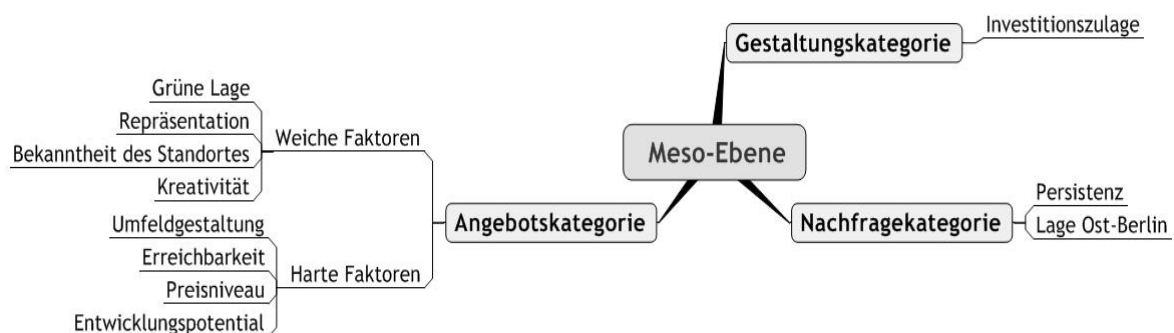
**Abb. 37 Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Makro-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

Bei den Gründen für die Standortwahl überwiegt die Angebotskategorie mit 59 % der Nennungen, welche jene Standortfaktoren umfasst, welche auf der Makro-Ebene in direktem Zusammenhang mit dem Standort Berlin stehen. Die Befragung hat auch aufgezeigt, dass Berlin gerade von der Medienbranche als entwicklungsfähiger Standort eingeschätzt wird. Diese Einschätzung der Dienstleister liefert einen Hinweis zur Erklärung des starken Übergewichts der Medienunternehmen im Fallstudiengebiet (Kap. 5.3) und deckt sich auch mit der tatsächlichen Wirtschaftsentwicklung in Berlin (Ettlich 2003). Die häufige Nennung von weichen Standortfaktoren, wie die Kreativität oder das Image des Standortes Berlin, entspricht den bestehenden Annahmen, welche gerade die Bedeutung von weichen Standortfaktoren für Dienstleistungen betonen (Grabow et al. 1995). Auffällig auf der Makro-Ebene ist die vergleichsweise starke Ausprägung von Einflussfaktoren der Nachfragekategorie, welche größtenteils auf die Persistenz und die bestehenden persönlichen Kontakte entfallen. Dementsprechend führen viele der befragten Dienstleister keinen überregionalen Standortsuchprozess durch, sondern beschränken diesen auf die Stadt Berlin. Dieser Umstand bekräftigt die Bedeutung der in Berlin bereits ansässigen Unternehmen als Folgenutzer für bestehende Verfügungsflächen.

### 5.3.2.2 Meso-Ebene

Auf die Meso-Ebene, dem näheren Umfeld eines Standorts, entfallen bei der durchgeführten Befragung insgesamt 12 Faktoren, welche die Standortwahl der Dienstleister auf dieser räumlichen Maßstabsebene beeinflussen (Abb. 38).



**Abb. 38 Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Meso-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb der **Gestaltungskategorie** (Abb. 39) wird von zwei Unternehmen die Investitionszulage genannt, welche innerhalb des Berliner Stadtgebietes zu einer Standortwahl im ehemaligen ostdeutschen Siedlungsgebiet führt. Einer der befragten wissensintensiven Dienstleister mit technologiebasierter Ausrichtung hätte laut eigener Aussage „*lieber in Nähe der Forschungseinrichtung gesessen*“ (Gruppe IT), aus welcher er sich ausgegründet hat. Diese sitzt allerdings

im Westteil der Stadt und fällt somit nicht in das Fördergebiet der Investitionszulage. In diesem Fall scheint die finanzielle Förderung ein stärkerer Einflussfaktor als die räumliche Nähe zur Forschungseinrichtung zu sein.

Innerhalb der **Nachfragekategorie** (Abb. 39) wird zum einen die Persistenz zu dem bestehenden Umfeld genannt: *„der Standort hat für uns Tradition“* (Interview Gruppe Mode). Bei diesem Beispiel hatte der Dienstleister bereits eine Standortverlagerung im näheren Umfeld vollzogen und würde auch bei der nächsten Verlagerung in räumlicher Nähe bleiben. Zum anderen ist es gerade die Lage in Ost-Berlin, wobei die Geschäftsführer aus persönlichen Gründen sich bewusst für einen Standort im ehemaligen Ost-Teil der Stadt entscheiden. Ein Geschäftsführer bezeichnet sich beispielsweise als *„gelernter DDR-Mensch“*, der mit dem Osten ein *„heimatlichen Gefühl“* verbindet (Interview Gruppe Recht).

Insgesamt 50 Nennungen entfallen auf die neun Standortfaktoren der **Angebotskategorie** (Abb. 39). Auffällig ist die häufige Nennung von harten Standortfaktoren mit 37 Fällen gegenüber lediglich 13 Nennungen bei den weichen Standortfaktoren. Bei den **harten Standortfaktoren** wird das Preisniveau von einem Dienstleister aus dem Medienbereich besonders herausgestellt. Für ihn ist es allerdings wichtig, dass der Standort nicht nur zur Zeit der Anmietung, sondern auch darüber hinaus *„eine ganze Weile lang erschwinglich bleibt“*. Aufgrund der hohen Anzahl von Verfügungsflächen im umliegenden Gebiet wird von ihm angenommen, *„dass ein Effekt des Rausdrängens durch scharfe Preiserhöhung Jahre, Jahrzehnte dauern wird“* (Interview Gruppe Medien). Diese Aussage zeigt auf, dass ein breites Angebot an Verfügungsflächen im näheren Umfeld auf die zukünftige Preisentwicklung für Mieten und Grundstückspreise dämpfend wirkt.

Die Umfeldgestaltung wird von zwei Dienstleistern genannt. Dabei steht die Weiträumigkeit des angrenzenden Raumes, der keine *„urbane Enge“* (Interview Gruppe Medien) aufweist, im Vordergrund. Für einen der Dienstleister stellt sich die Weiträumigkeit beispielsweise als praktischer Vorteil für die Produktionslogistik dar. Aufgrund der vielen Freiflächen und dem großzügigen Flächenzuschnitt finden Anlieferungs- und Kundenfahrzeuge (LKW, Busse) einfache Zugangs- und ausreichende Parkbedingungen. An anderen Standorten mit größerer urbaner Dichte und weniger Freiflächen stellt sich diese Situation anders dar: *„Wenn man den Standort irgendwo in Mitte oder Kreuzberg hätte, dann müsste man dafür Straßensperrungen lange vorher genehmigen lassen“* (Interview Gruppe Medien).

Fünf der Dienstleister nennen als weiteren Standortfaktor das Entwicklungspotential, welches das Gebiet aufweist. Besonders die Unfertigkeit des Raumes wird von den Unternehmen der Kreativwirtschaft hervorgehoben. Das umliegende Gebiet ist *„nicht durchsaniert“* und es gibt eine Vielzahl an Verfügungsflächen, welche *„noch bearbeitet werden können und sollen“* (Interview Gruppe Planung). Zwei der Dienstleister betonen das Entwicklungspotential aufgrund der Tatsache, dass sich in

den letzten Jahren viele bedeutende Unternehmen im Gebiet angesiedelt haben. Dabei werden nicht unbedingt nur Unternehmen der eigenen Branche hervorgehoben, sondern besonders die Bedeutung der Ansiedlung durch die beiden großen Medienunternehmen universal und MTV scheinen für viele Dienstleister entscheidend zu sein. Durch ihre Repräsentanz werben sie das Gebiet auf und machen es überregional bekannt.

Unter den Oberbegriff der Erreichbarkeit des Standorts mit 29 Nennungen lassen sich insgesamt sechs verschiedene Aspekte zusammen fassen. Die Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur stellt für zehn Dienstleister einen wichtigen Standortfaktor dar, wobei sechs Unternehmen dabei explizit die Anbindung an den ÖPNV betonen: *„Ansonsten profitieren wir von der S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und vom Bus. Die Anbindung ist super. Das war auch ein Punkt, den wir uns vorher überlegt hatten: Wie ist der Ort mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Das spielt auch eine Rolle für den Kundenkontakt“* (Interview Gruppe Medien). Das voranstehende Zitat verweist bereits auf die Nähe zum Kunden, die fünf der Dienstleister hervorheben. Durch die räumliche Nähe ist es *„für beide Seiten kein großer Aufwand [...] sich terminlich zu vereinbaren und gut zu erreichen“* (Interview Gruppe Medien). Neben der räumlichen Nähe zum Kunden spielen auch Überlegungen zur räumlichen Lage für die Mitarbeiter für vier Dienstleister bei der Standortwahl eine Rolle. Die Dienstleister bevorzugen es *„nahe an der Wohnung auch zu arbeiten“* (Interview Gruppe Medien) und sie versuchen es *„zu vermeiden, einen halben Tag damit zu verbringen durch die Stadt zu fahren“* (Interview Gruppe Planung).

Die Nähe zum Zentrum ist für neun Dienstleister ein weiterer Aspekt der Erreichbarkeit. Besonders die Lage zu den Zentrumsbereichen Alexanderplatz, Zoo und Potsdamer Platz wird von den Dienstleistern als bedeutend eingeschätzt, da diese u. a. gehobene gastronomische Einrichtungen besitzen. Diese werden von den Unternehmen gezielt für Geschäftsessen im Kundenkontakt genutzt. Der gute verkehrliche Anschluss zu den Zentren kommt diesem Umstand zu Gute. Neben der Nähe zum Zentrum spielt für einen Dienstleister der Medienbranche speziell die Nähe zu den öffentlichen Institutionen als ein Aspekt der Erreichbarkeit eine Rolle, denn aufgrund der Lage des Spreerraums Friedrichshain-Kreuzberg an der Schnittstelle dreier Bezirke ist es für ihn *„relativ unkompliziert zu den einzelnen Stadtbezirken“* und *„zu den Behörden, die uns Baugenehmigungen [...] geben“* zu gelangen (Interview Gruppe Medien).

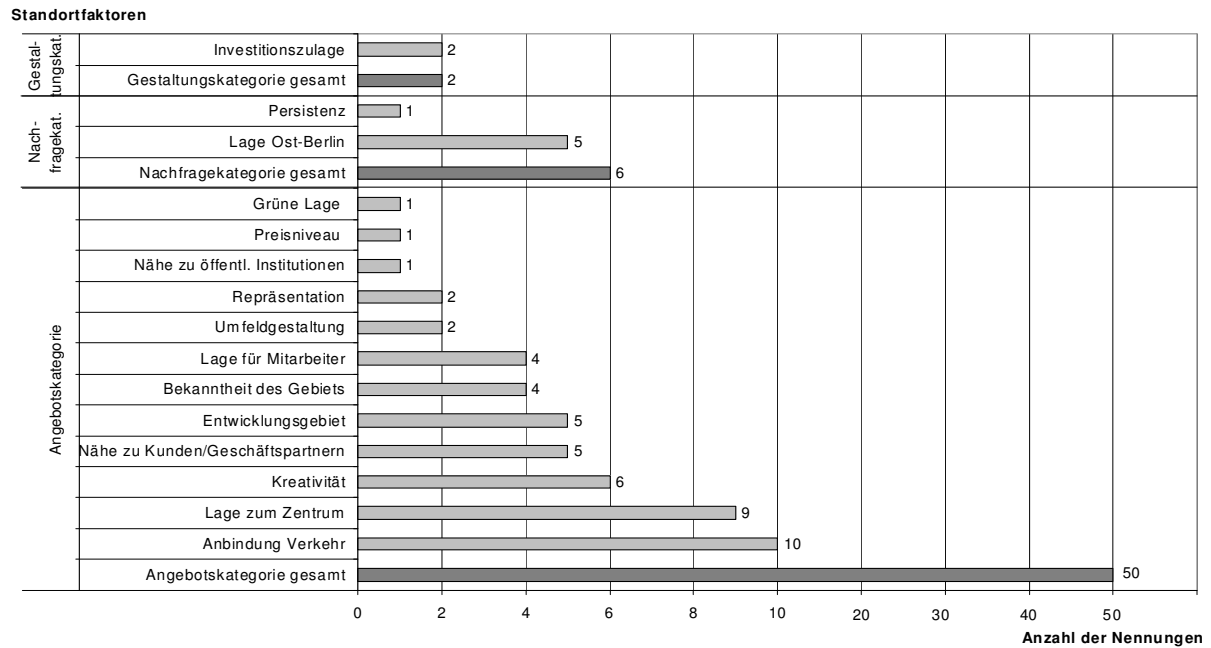
Demgegenüber sind es 15 Dienstleister, die **weiche Standortfaktoren** als Ansiedlungsgrund im Fallstudiengebiet hervorheben. Lediglich ein Dienstleister nennt die grüne Lage: *„Das war auch persönlich geprägt: ich bin grün orientiert. Unsere Unternehmenszentrale in Köln/ Bonn liegt auch etwas außerhalb und ist von grün umgeben“* (Interview Gruppe Medien). Zwei Dienstleister betonen die Repräsentation, die das Umfeld in dem sie sich angesiedelt haben ausstrahlt und welches *„auch spürbar ist für die Auftraggeber, die auch zu uns kommen“*. Das Zitat entstammt einem Dienstleister aus



dem Planungsbereich, welcher den „Kreuzberger Charme“ mit einem „ganz soliden, attraktiven Eindruck“ verbindet. Dabei bedingt gerade die genannte Unfertigkeit des Raumes, dass das Gebiet positiv eingeschätzt und nicht als „rein renditebezogen“ (Interview Gruppe Planung) wahrgenommen wird.

Die Bekanntheit des Gebiets spielt für vier der wissensintensiven Dienstleister eine Rolle bei der Standortwahl auf der Meso-Ebene. Die vom Regionalmanagement ins Leben gerufenen Bezeichnung „mediaspree“ wird lediglich in einem Fall in Zusammenhang mit der Bekanntheit des Gebietes gebracht: *„mediaspree [...] ist schon seit vielen Jahren ein Begriff gewesen und das hat einfach gepasst in diesen ganzen Kontext“* (Interview Gruppe Medien). Die geringe Bedeutung der Bezeichnung des Gebiets als „mediaspree“ für die Bekanntheit des Standorts bestätigt die Annahme, dass kein direkter Zusammenhang zur Standortwahl der Unternehmen besteht (Kap. 5.2). Drei der befragten Unternehmen betonen die Bedeutung der Nähe zu bestimmten überregional bekannten Gebäuden und Denkmälern. Die Dienstleister suchen teilweise konkret einen Standort in Nähe eines bekannten Objekts, um folgende Vorteile zu generieren: *„Vorteil für uns ist der Allianz-Tower. Viele Fragen mich: Wo ist das denn in Berlin? Und eigenartigerweise stelle ich fest, 90 % der Menschen kennen das. Da wundere ich mich immer. Auch in Mecklenburg-Vorpommern, an der Küste, sonst wo. Die wissen alle wo der Allianz-Tower ist. Zumindest wissen sie wo die Spree fließt, so ungefähr. Das finde ich schon mal positiv, dass man da einen Bezug hat“* (Interview Gruppe Personal).

Sechs der Dienstleister heben insbesondere die vorhandene Kreativität hervor, welche sie zu einer bewussten Standortwahl im Spreeraum veranlassen. Diese Kreativität entspringt nach Einschätzung der Dienstleister aus der Unfertigkeit und den Gegensätzen innerhalb des Raumes. Diese ergibt sich aus dem *„zweipoligen Stadtteil. Hier hast du das sehr homogene, arbeitgeberprägte Friedrichshain und das sehr multikulturelle Kreuzberg. Und die beiden zusammen, das ist eine Spannung“* (Interview Gruppe Medien). Auch die vielen Verfügungsflächen werden als *„Synonym der Potentiale“* (Interview Gruppe Planung) begriffen, welche in dem Gebiet schlummern.



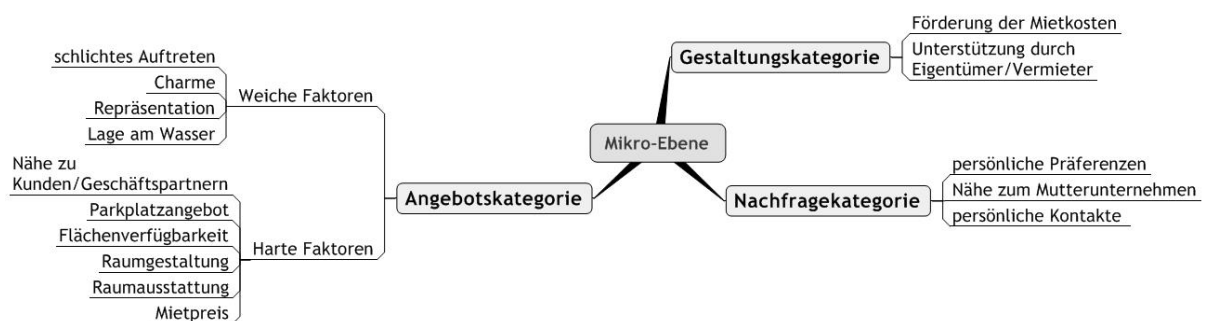
**Abb. 39 Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Meso-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

Die Häufigkeit der Nennung von Einflussfaktoren zeigt die Bedeutung der Angebotskategorie im Fallstudiengebiet auf. Auffällig ist, dass den harten Standortfaktoren, gemessen an der Anzahl der Nennungen, eine größere Bedeutung zugemessen wird. Die genannten weichen Standortfaktoren stehen vielfach in direktem Zusammenhang mit dem Vorhandensein von Verfügungsflächen, was als Hinweis auf die Bedeutung der besonderen Eigenschaften von Verfügungsflächen verstanden werden kann.

### 5.3.2.3 Mikro-Ebene

Auf der Mikro-Ebene greifen Standortfaktoren, welche die Ansiedlung auf der konkreten Verfügungsfläche beeinflussen (Abb. 40).



**Abb. 40 Übersicht zu den Einflussfaktoren auf die Standortwahl der wissensintensiven Dienstleister auf Mikro-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb der **Gestaltungskategorie** (Abb. 41) nennen zwei Unternehmen die Förderung der Mietkosten durch die staatlichen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Einflussfaktoren auf die Standortwahl auf der Mikro-Ebene. Die Unterstützung durch den Eigentümer/Vermieter wird von fünf Dienstleistern als Einflussfaktor benannt. Diese Unterstützung äußert sich beispielsweise in Form von Mietpreisvergünstigungen, Mitbestimmung bei der Objektentwicklung oder baulicher Umgestaltung der Räumlichkeiten *„Und dann kam hinzu, dass unser Vermieter uns ein gutes Zugeständnis gemacht hat, nämlich die Tür einzubauen und die Wand zu setzen. So dass wir einen Bearbeitungsraum dazubekommen und wir auf dieser Seite vier Räume haben, die wir quasi suitetechnisch ausstatten können. Weil dass für unsere Branche sehr wichtig ist, dass die Kunden getrennt voneinander ungestört arbeiten können“* (Interview Gruppe Medien).

In der **Nachfragekategorie** (Abb. 41) werden von den Dienstleistern drei Einflussgrößen mit jeweils einer Nennung angeführt. Einerseits spielen bei der Standortwahl persönliche Präferenzen der Entscheidungsträger eine Rolle. Da eine Geschäftsführerin im Personalbereich ein *„Fabel für Altbauten“* besitzt, fiel auch die Standortentscheidung zugunsten eines gewerblichen Altbaus (Interview Gruppe Personal). Für einen Existenzgründer ist die direkte Nähe zum Mutterunternehmen von Bedeutung, so dass Flächen im selben Gebäude angemietet wurden. Drittens bedingen auch bestehende persönliche Kontakte zum Vermieter die konkrete Standortwahl: *„...und der Punkt ist, dass der Vermieter ein alter Freund ist aus der Projektszene und wir zu günstigen Konditionen eine Option gekriegt haben“* (Interview Gruppe Personal).

Die **Angebotskategorie** (Abb. 41) weist mit 66 Nennungen das bedeutendste Ursachenbündel auf, wobei die harten Standortfaktoren mit 47 Nennungen die stärkste Teilgruppe stellen. Die unmittelbare Nähe zu potentiellen Kunden und Geschäftspartnern stellt bei den **harten Standortfaktoren** für drei Dienstleister einen Ansiedlungsgrund auf der Mikro-Ebene dar. Durch die unmittelbare räumliche Nähe innerhalb eines Gebäudes erhoffen sie sich *„Aufträge zu akquirieren“* (Interview Gruppe Recht).

Vier Dienstleister schätzen das Parkplatzangebot als einen bedeutenden Standortfaktor ein, welches in vielen Stadtgebieten sehr begrenzt ist. Umso bedeutender wird das ausreichende Angebot an Parkplätzen auf der jeweiligen Verfügungsfläche. Dementsprechend ist für einen Personal-Dienstleister *„die Tiefgarage [...] ein wichtiger Punkt, das wir da unten dauerhaft zehn Parkplätze haben“*.

Unter dem Standortfaktor Flächenverfügbarkeit werden erstens die Erweiterungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten genannt. Dieser Aspekt wird von den Dienstleistern besonders im Zuge der personellen Vergrößerung des Unternehmens betont. Ein Medienunternehmen, welches sich innerhalb des bestehenden Gebäudes vergrößert, schätzt beispielsweise die *„Möglichkeit [...] weitere Räume und Flächen zuzumieten“* (Interview Gruppe Medien). Andere Unternehmen betonen ins-

besondere die umliegenden Verfügungsflächen als mögliche „*Expansionsflächen*“ (Interview Gruppe Medien). Im Falle des Medienunternehmens MTV wurde im Zuge der Übernahme des Musiksenders Viva und der damit einhergehenden personellen Vergrößerung beispielsweise ein Neubau auf einer angrenzenden Verfügungsfläche realisiert. Im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit stellt zweitens auch die jeweilige Größe der Räume einen Einflussfaktor dar (6 Nennungen). Die Dienstleister suchen nach ausreichend großen Räumlichkeiten, welche eine Mindestgröße aufweisen und innerhalb eines Gebäudes zusammenhängend liegen sollten. Im Falle vieler kleinerer Unternehmen mit wenigen Mitarbeitern ist es vielfach schwierig, in den gewünschten „*Größenordnungen*“ Räumlichkeiten zu finden (Interview Gruppe IT). Im Falle dieses IT-Unternehmens liegen die Wunschgrößen bei maximal 250 qm. Diese geringe Flächengröße wird auf dem Markt kaum angeboten, so dass der IT-Dienstleister größere Räumlichkeiten anmieten musste.

Elf Dienstleister benennen als weiteren Standortfaktor die Raumgestaltung. Insbesondere jene Dienstleister, die sich in bestehende Altbauten eingemietet haben, betonen die Offenheit der Raumgestaltung, welche sich durch die hohen Decken und die großflächige Grundrisse ergibt. Der Vorteil wird neben ästhetischen Ansprüchen vorrangig bei der Bürokommunikation gesehen, denn es *„bekommt auch jeder mit uns so läuft“* (Interview Gruppe Mode). Auch die bestehende Raumaufteilung muss den Anforderungen der Dienstleister entsprechen, wobei sie vielfach verschiedene Tätigkeiten in den angemieteten Räumen ausführen. Neben Verwaltungstätigkeiten findet sich beispielsweise im Modebereich häufig ein sogenannter Showroom. Bei Dienstleistern aus der Musikbranche ist es hingegen ein Tonstudio. Gerade den gewerblichen Altbauten wird aufgrund ihrer großen Flächenzuschnitte die Möglichkeit zur *„Mischung von Bürogebäude und Studiofläche“* (Interview Gruppe Medien) zugesprochen. Des Weiteren ist die Flexibilität der Räumlichkeiten ein weiterer Einflussfaktor, da viele der Dienstleister die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Büroräume schätzen. Zusätzlich bedarf es einer schnellen Anpassung der Raumgestaltung und -ausstattung (s. u.) an veränderte Nutzungsmuster. Die befragten Dienstleister betonen die Flexibilität der Räumlichkeiten gerade in Bezug auf Altbauten, *„die ihre Flexibilität auch nach 100 Jahren noch nicht eingeht“* haben (Interview Gruppe Planung).

Neben der Raumgestaltung stellt sich auch die Raumausstattung als eine Einflussgröße der Standortwahl auf Mikro-Ebene dar (11 Nennungen). Ein Dienstleister aus dem Bereich Planung betont das Design des Gebäudes im Innen- und Außenausbau, welches sich in seinem Fall bei einem aufwendig sanierten gewerblichen Altbau findet. Ein weiterer Aspekt bildet die Helligkeit der Räume, welche für die befragten Unternehmen eine positive Eigenschaft der Räumlichkeiten ist. Darüber hinaus weisen vier Dienstleister auf die technische Ausstattung der Räume hin, welche sich fast ausschließlich auf die Kommunikationsinfrastruktur bezieht. Viele Dienstleister, gerade

aus dem Bereich IT und Medien, stellen aufgrund ihres Tätigkeitsfeldes hohe Ansprüche an die Kommunikationssysteme. Als Nachteil bezeichnen sie, dass viele Standorte im ehemaligen östlichen Siedlungsgebiet während der 1990er Jahre mit Glasfaserkabel ausgestattet wurden. Seit der Einführung der schnelleren DSL-Verbindungen gelten diese als technisch überholt und verschlechtern die Standortqualität. Die hohen Ansprüche an die Kommunikationsinfrastruktur werden vielfach nur in aufwendig sanierten Altbauten oder in neu errichteten Bauten bedient, da diese durch Hohlkammerböden einen einfachen Zugang zu Kommunikationssystemen gewährleisten.

Den Mietpreis nennen zehn der Dienstleister als Einflussfaktor auf die Standortwahl. Die geringen Kosten, die *„noch verträglich [sind], im Vergleich zu dem was man schon ein paar Kilometer weiter zahlt“* (Interview Gruppe Medien) werden dabei genannt. Aufgrund der Ausübung verschiedener Tätigkeitsbereiche innerhalb der angemieteten Räume (s. o.) weisen viele Dienstleister hohe Flächenansprüche auf und besitzen beispielsweise einen *„relativ weitflächig angelegten Showroom, den wir in Mitte und am Kuhdamm nicht bezahlen hätten können“* (Interview Gruppe Design).

Auf die **weichen Standortfaktoren** innerhalb der Angebotskategorie entfallen insgesamt 19 Nennungen. Drei der Dienstleister betonen besonders das schlichte Auftreten des Gebäudes und der Räumlichkeiten. Sie haben den *„Anspruch, sich [...] nicht zu breit oder protzig aufzustellen“* (Interview Gruppe Personal). Diese drei Dienstleister haben sich in Altbauten angesiedelt, da sie betonen, dass gerade in Altbauten das schlichte Auftreten des Gebäudes und der Räumlichkeiten gegeben ist.

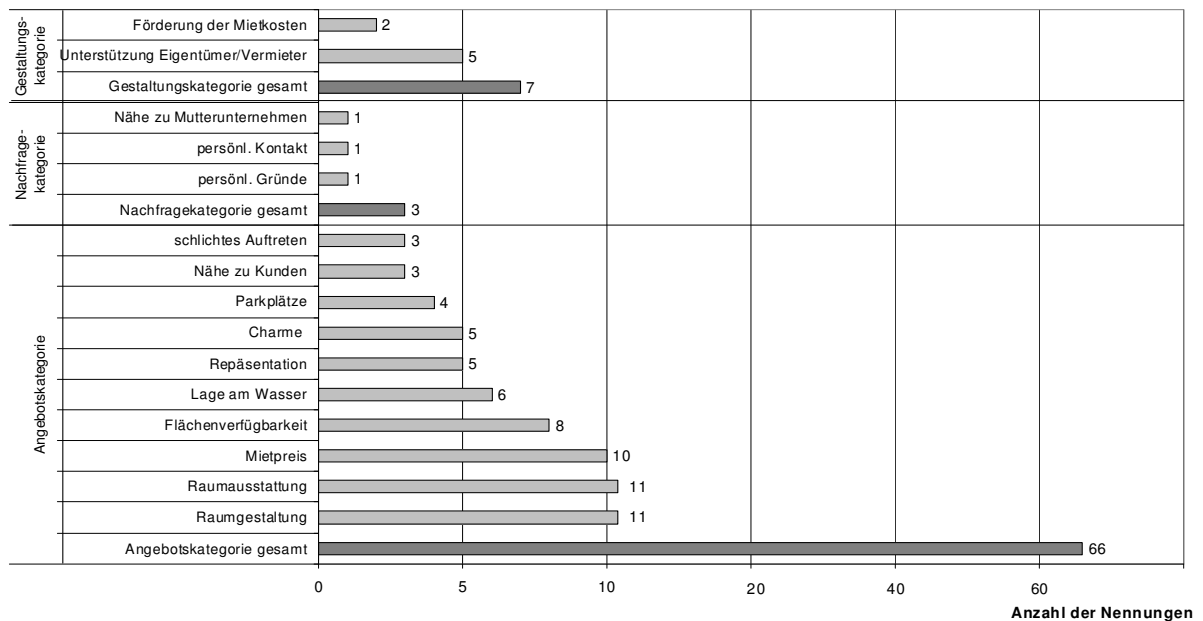
Auch den Charme des Gebäudes und der Räumlichkeiten stellen mit fünf Dienstleistern ausschließlich Unternehmen heraus, welche sich in Altbauten angesiedelt haben: *„Und dieses Objekt hier hat uns besonders gut gefallen, denn es hat seinen eigenen Charme. Einmal vom Gesamt-Ensemble her, dessen uns unser Vermieter immer seinen kleinen Kosmos nennt. Da ist noch altes Gewerbe genau so drinnen wie neue Nutzungen, also ein ganz interessantes Milieu“* (Interview Gruppe Beratung).

Hingegen haben sich jene fünf Dienstleister, welche den Repräsentationswert des Gebäudes und seines Umfeldes betonen, fast ausschließlich in Neubauten angesiedelt. Die Bedeutung der repräsentativen Gestaltung und Ausstattung sehen die Dienstleister hauptsächlich im Bereich des Kundenkontakts, da *„man [...] eine entsprechende Umgebung hat, wo man ins Geschäft kommt“* und *„der Kunde sich auch wohl fühlt in der Umgebung, wo er einen besucht“* (Interview Gruppe Medien).

Die direkte Lage am Wasser stellt für sechs Dienstleister einen Standortfaktor dar, da *„Wasser in der Stadt [...] meist die schönsten und spannendsten Räume“* aufweist (Interview Gruppe Planung). Dabei betonen einige der Dienstleister gerade die Bedeutung des ehemaligen Hafengeländes, welches sich im Untersuchungsgebiet befindet und aufgrund seines *„morbiden Charakters“* und der

vielen vorherrschenden Altbauten an bestehende „Seeleutephantasien“ anknüpft (Interview Gruppe Medien).

#### Standortfaktoren



**Abb. 41 Einflussfaktoren der wissensintensiven Dienstleister auf der Mikro-Ebene**

Quelle: Eigene Darstellung

Auch auf der Mikro-Ebene zeigt sich – gemessen an der Zahl der Nennungen – die starke Einflussnahme der Angebotskategorie auf die Standortwahl der Dienstleister. Diese Ergebnisse decken sich mit den Ergebnissen der Meso-Ebene. Die harten Standortfaktoren werden am häufigsten genannt, doch auch die weichen Standortfaktoren greifen als Einflussgrößen auf die Standortwahl. Auffällig ist dabei, dass gerade die Art der Bebauung (Baualtersklasse) viele der genannten Standortfaktoren auf Mikro-Ebene beeinflusst. Während beim Altbau die Flexibilität der Räumlichkeiten und der Charme hervorgehoben werden, ist es bei den Neubauten hauptsächlich der Repräsentationsaspekt. Die in Kap. 5.1 aufgeworfene Frage nach dem Einfluss der Bebauungsart kann somit positiv beantwortet werden. Gerade die gewerblichen Altbauten, welche eine spezifische Eigenschaft von Verfügungsflächen darstellen (Kap. 2.1), stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den genannten Standortfaktoren und wirken sich förderlich auf eine Folgenutzung durch Dienstleistungen auf Verfügungsflächentyp 1 aus.

## 5.4 Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter

Ob und mit welcher Nutzungsart eine Verfügungsfläche folgegenutzt wird, ist nicht nur von den Standortansprüchen der Nachfrager beeinflusst, sondern unterliegt auch der Einflussnahme durch die Flächenanbieter. Letztlich entscheiden sie, ob eine Verfügungsfläche entwickelt wird oder z. B. aufgrund höherer Renditeerwartungen brach liegen gelassen oder durch Mindernutzungen zwischengenutzt wird. Ist auf einer Fläche bereits eine Immobilie vorhanden, können die Anbieter beispielsweise über die Vermarktungsstrategie oder die Auswahl der Mieter Einfluss auf die Folgenutzung nehmen. Die Gruppe der Flächenanbieter stellt sich als eine bedeutende Akteursgruppe dar, welche daher ebenfalls in die Untersuchung zur Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen einbezogen wird. Das folgende Unterkapitel bearbeitet die Forschungsfrage 2.c zu den Einflussfaktoren auf die Verfügungsflächenentwicklung aus Sicht der Anbieter.

Im Fallstudiengebiet Friedrichshain-Kreuzberg wurden neun Anbieter von Verfügungsflächen im Rahmen von Experteninterviews nach den Einflussfaktoren der Flächenentwicklung befragt. Da die öffentlichen und privaten Flächenanbieter sich unterschiedlich verhalten (Kap. 2.3.2), wurde auf eine ausgewogene Auswahl geachtet. Um zusätzlich der Bedeutung der bestehenden Gebäudesubstanz auf den Verfügungsflächen Rechnung zu tragen (s. o.) wurden sowohl Anbieter von Verfügungsflächen mit Alt- und Neubauten befragt. Angelehnt an den Akteursgruppenansatz werden die genannten Faktoren in die Angebots-, Nachfrage- und Gestaltungskategorie unterschieden (Abb. 42).

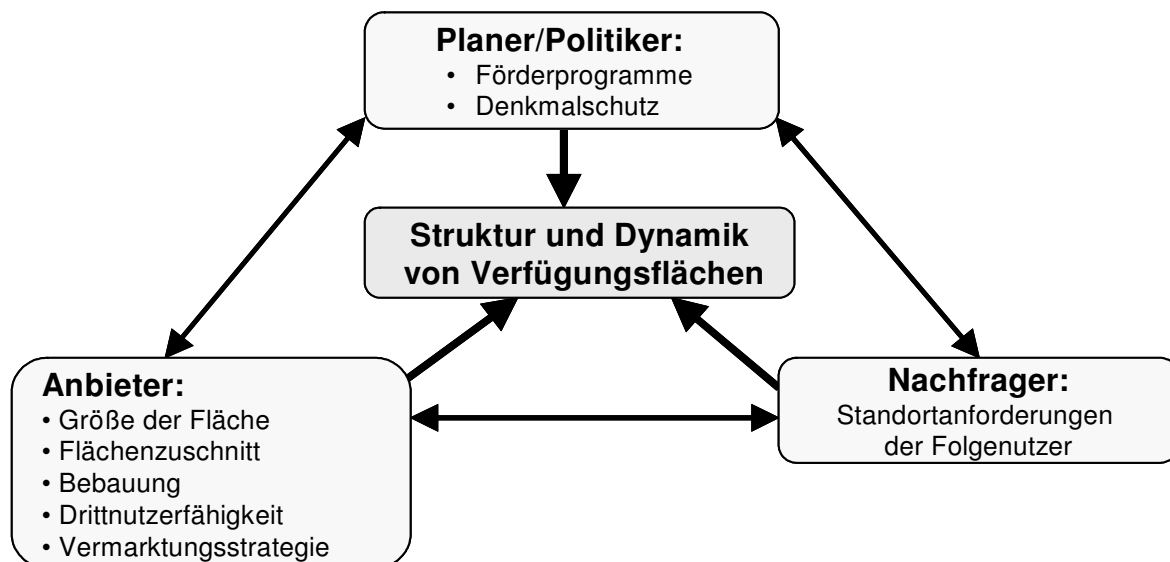


Abb. 42 Einflussfaktoren auf die Folgenutzung und Entwicklung von Verfügungsflächen aus Sicht der Anbieter

Quelle: Eigene Darstellung

Die Flächenanbieter nennen insgesamt fünf Faktoren, welche auf der **Angebotsseite** Einfluss auf die Entwicklung und Folgenutzung der Verfügungsflächen nehmen. Dabei ist Größe der Verfügungsfläche ein entscheidender Faktor beim Vermarktungserfolg. In Abhängigkeit ihrer Vornutzung weisen die Flächen teilweise große Zuschnitte auf (Kap. 2.1 und 5.1). Im Fallstudiengebiet entfallen auf ein ehemaliges Hafengelände alleine 41.000 qm Grundstücksfläche. Nur wenige Investoren können das finanzielle Volumen für die Entwicklung solcher Flächengrößen aufbringen. In der Folge liegen diese großräumigen Verfügungsflächen über lange Zeiträume brach oder werden durch Mindernutzungen zwischengenutzt. Um die Entwicklung großer Flächen zu forcieren, entscheiden sich einige der Eigentümer zur Aufteilung in mehrere Grundstücke und einer stufenweisen Entwicklung (Interview Anbieter öffentlich).<sup>52</sup> Die Flächenaufteilung orientiert sich an den Bedürfnissen möglicher Folgenutzer.

Neben der Größe beeinflusst auch der Zuschnitt die Folgenutzungseignung einer Verfügungsfläche. Aufgrund der Vornutzung ergeben sich häufig ungünstige Flächenzuschnitte, wie beispielsweise bei ehemaligen Bahnflächen, die oft schmal und lang geschnitten sind und sich ungünstig in das bestehende Stadtgefüge einbinden (Kap. 2.1). Optimale Flächenzuschnitte orientieren sich an den jeweiligen Bedürfnissen der Folgenutzer und zeichnen sich durch eine angemessene Größe, eine gute Einbindung ins Stadtgefüge und einfache Zugangsbedingungen aus. Die bestehende Bebauung der Verfügungsfläche nimmt in verschiedenen Bereichen Einfluss auf die Folgenutzungseignung. Befinden sich Gebäude auf der Fläche ist zunächst der bauliche Zustand der Gebäude von Bedeutung. Vielfach sind es gerade Altbauten aus der Gründerzeit, welche häufig einen vergleichbar guten Zustand aufweisen. Durch ihre kontinuierliche Nutzung durch Kleingewerbe und Dienstleistungen lagen sie selten brach und kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden erbracht (Interview Anbieter privat). Weisen die Gebäude hingegen einen desolaten baulichen Zustand auf, ist vielfach nur noch eine Beräumung sinnvoll. Für diesen Vorgang sind zwar finanzielle Aufwendungen nötig, die Vermarktungswahrscheinlichkeit der Fläche erhöht sich aber dadurch. In Fördergebieten des Stadtumbau Ost-Programms werden die Flächenanbieter durch finanzielle Unterstützung bei den Abrisskosten entlastet (Interview Anbieter öffentlich).

Neben dem Zustand der Gebäude ist als zweiter Aspekt die Art der Bebauung als weitere Einflussgröße zu nennen. Viele Spezialimmobilien (z. B. technische Infrastruktur) werden aufgrund der spezifischen Gebäudestruktur nur begrenzt folgenutzt oder liegen vielfach brach (Interview Anbieter öffentlich).<sup>53</sup> Häufig sind diese Immobilien nur mit einem hohen

---

<sup>52</sup> Als ein erfolgreiches Beispiel für dieses Vorgehen kann der ehemalige Osthafen auf der Friedrichshainer Uferseite angeführt werden. Dieses großflächige Areal wurde in einzelne Grundstücke aufgeteilt und seither erfolgreich vermarktet, wie die Ansiedlungen von MTV, universal und Berlindesign aufzeigen.

<sup>53</sup> Dazu zählt z. B. das alte Pumpwerk in der Holzmarktstr. 33.



Investitionsaufwand zu entwickeln, welche Investoren nur bei einer guten Marktlage bereit sind aufzubringen.

Im Hinblick auf die Baualtersklasse, konnten sowohl bei der Auslastung der Gebäude (Kap. 5.2) als auch aus Sicht der Nachfrager (Kap. 5.3.2.3) die Bedeutung gewerblicher Altbauten hervorgehoben werden. Viele der Anbieter betonen ebenfalls die besonderen Eigenschaften der Altbauten, welche aus Ihrer Sicht ein Grund für die hohe Auslastung sind. Dabei stellen auch die Anbieter den bereits benannten Zusammenhang zwischen Altbausubstanz und der Nachfrage von Dienstleistern gerade aus der Kreativwirtschaft her. Die Anbieter reagieren in einzelnen Fällen mit der direkten Ansprache dieser Zielgruppe (Interview Anbieter privat).

Auch die Grundrisse und Zuschnitte der Räumlichkeiten in den Gebäuden nehmen Einfluss auf die Folgenutzungsseignung. Als Vorteil sehen die Anbieter großräumige Flächenzuschnitte in Bezug auf die Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten. Den Nachfragern bietet sich die Möglichkeit verschiedene Tätigkeitsbereiche miteinander zu kombinieren wie beispielsweise Verwaltungstätigkeiten mit einem Showroom (Kap. 5.3.2.3). Zusätzlich gewährleisten breite Treppenaufgänge und Lastenaufzüge in gewerblichen Altbauten einen mühelosen Zugang zu den Raumeinheiten, so dass es *„...überhaupt nicht schlimm [ist] tägliche Lasten auch in die fünfte Etage zu bringen. Das ist bei vielen anderen durchaus problematisch. Da bin ich aus dem Modebereich mit meinen Ausstellungstücken und muss ganz umständlich meine Sachen hochbringen. Fürzignal Fahrstuhl fahren oder so“* (Interview Anbieter privat).

Großräumige Flächenzuschnitte können allerdings dann in Altbauten negativ auf die Folgenutzungsmöglichkeiten wirken, wenn aufgrund des Gebäudezuschnitts und bautechnischer Auflagen sich ausschließlich große Mieteinheiten realisieren lassen: *„Da ja jede Gewerbeinheit ihre zwei Fluchtwege braucht, gibt es dann schon eine gewisse Aufteilung. Da gibt's sehr strenge Vorgaben [...]. Man müsste die komplette Infrastruktur des Gebäudes verändern [...]. Irgendwo hat man dann immer eine dunkle Ecke“* (Interview Anbieter privat). Die kleinste Mieteinheit in einem gewerblichen Altbau nach der Sanierung hat bei den befragten Anbietern eine Grundfläche von 174 qm (Interview Anbieter privat). Einen großen Anteil der Nachfrage stellen viele kleine Unternehmen, vorwiegend aus der Kreativwirtschaft, mit einem Flächenbedarf zwischen 30-40 qm (Interview Anbieter: privat). Diesen Widerspruch zwischen Angebot und Nachfrage lösen viele der kreativen Dienstleister in dem sie sich in Bürogemeinschaften zusammenschließen (Lange 2007: 254).

Als dritten Aspekt bei der Art der Bebauung nennen die Anbieter den individuellen Charme von Altbauten, welcher sich aus der besonderen Architektur und der Historie des Gebäudes ergibt. Der Charme ist dabei ein besonderes Alleinstellungsmerkmal vieler Altbauten, welcher sie gerade von Neubauten unterscheidet. Aus Sicht der Anbieter wirkt dies positiv auf die Vermarktungschancen: *„Es hat einen bestimmten Charme: sanierter Altbau, denkmalgeschützte Fassade. Das ist immer noch*

*uns anderes als ein Glaspalast der kalt und verwechselbar ist“* (Interview Anbieter privat). Neben dem Charme ist auch die Einzigartigkeit vieler gewerblicher Altbauten ein Alleinstellungsmerkmal, welches sich positiv auf die Vermarktungschancen auswirkt. Aufgrund ihrer besonderen Vornutzungen sind einzelne Gebäude Seltenheiten: *„Dawn gibt es in Berlin nur fünf Hallen, das kann man super zum Image vermarkten“* (Interview Anbieter öffentlich).

Bei gewerblichen Altbauten haben die Anbieter die Bedeutung der Vergangenheit für die zukünftige Entwicklung und Vermarktung der Immobilien erkannt. Im Gegensatz zu der Aussage, dass Brachflächen aufgrund ihrer Vornutzung ein negativ behaftetes Image haben (Kap. 2.1), kann dieses auch positiv besetzt sein oder besetzt werden. Das Areal „OberbaumCity“ im Fallstudienggebiet ist ein Beispiel für die Vermarktung unter Einbeziehung der Vergangenheit (HVB 2005: 12). Die ehemaligen Produktionsgebäude der Glühlampenfabrik NARVA wurden nach der Deutschen Einheit aufwendig saniert und zu modernen Bürohäusern umgebaut. Einzelne architektonische Besonderheiten, wie der 65 m hohe ehemalige Prüfturm für Glühbirnen, wurden bei der Sanierung besonders herausgestellt. Durch eine mehrfarbige Lichtinstallation an der Außenwand des Turmes soll an die Geschichte des Standortes angeknüpft werden. Zusätzlich informieren einzelne Hinweisschilder auf dem Gelände über die Geschichte. Die Strategie des Eigentümers hat Erfolg: Viele der Unternehmen in der „OberbaumCity“ übernehmen Bilder der Gebäudearchitektur in den eigenen Firmenauftritt (z. B. Publikationen oder Internetauftritt) (Interview Anbieter privat).

Die Drittnutzungsfähigkeit bestehender Gebäude stellt aus Sicht der Anbieter einen weiteren Faktor bei der Folgenutzungseignung der Verfügungsflächen dar. Viele Investoren schätzen gerade bei gewerblichen Altbauten die Drittnutzungsfähigkeit als gering ein, da größere Umbauten für die Herrichtung von Büroräumen nötig sind. *„Wenn ich eine Altimmoblie herrichte für ein kreatives Werbebüro, dann muss ich mir im Klaren sein, dass das vielleicht ein bis zwei Jahre hält und ich mir dann überlegen muss: Wer geht da jetzt wieder rein? Die Drittnutzungsfähigkeit ist eine ganz wichtige Frage“* (Interview Anbieter öffentlich). Demgegenüber ist es bei Neubauten aufgrund ihrer Baukonstruktion häufig leichter eine flexible Raumaufteilung durch mobile Trennwände zu gewährleisten. Eine größere Anzahl unterschiedlicher Branchen kann somit angesprochen werden und eine höhere Drittnutzungsfähigkeit ist folglich gegeben.

Ein weiterer Einflussfaktor auf die Folgenutzung ist die Vermarktungsstrategie des Vermieters. Seine Rolle bei der Folgenutzung einer Fläche wurde bereits durch die Nachfrager herausgestellt (Kap. 5.3.2.3). In der Vermarktungsstrategie der Anbieter können verschiedene Aspekte zum Tragen kommen. Die Ausrichtung der Vermarktung auf bestimmte Zielgruppen, wurde bereits am Beispiel der Kreativwirtschaft in gewerblichen Altbauten genannt (s. o.).

Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal in der Vermarktungsstrategie stellt die Ausrichtung auf eine oder mehrere Folgenutzungsarten dar. Eine Vielzahl der Anbieter von Altbauten konzentriert sich auf die bürogebundene Nachfragergruppe. Alt eingesessene gewerbliche Handwerksbetriebe werden die Mietverträge aufgekündigt, da sie als störend eingeschätzt werden. *„Wenn ich überall im Gebäude Kreative habe, die nachdenken müssen, dann kann ich nicht darunter eine Schlosserei setzen. Da muss man im Vorfeld ein bisschen drauf Rücksicht nehmen“* (Interview Anbieter privat). Andere Anbieter gewerblicher Altbauten sehen in der Kombination von gewerblichen und bürogebundenen Tätigkeiten einen Vorteil und *„achten darauf, dass die Tatsache eines Gewerbehofes erhalten bleibt“*. Sie sehen in der Kombination einen Zugewinn, da *„Gewerbetreiben [...] auch mit einer gewissen Bewegung verbunden“* ist. Dies erfüllt den Standort mit Leben und *„ein stilisiertes Loft, wo nur noch im Büro gearbeitet wird und erst ab 10 Uhr die ersten Leute kommen, das wollen wir hier nicht haben“*. Diese Anbieter gehen davon aus, dass gerade die Kreativwirtschaft der Ansicht ist: *„wenn ich bewusst in so einen Gewerbehof reingehe, dann möchte ich auch dass es so bleibt“* (Interview Anbieter: privat). Ein weiterer Ansatz bei den Vermarktungsstrategien ist die Kombination von Dienstleistern einzelner Branchen zu einem attraktiven Mietermix. Die Anbieter verstehen diese Kombination als ein Alleinstellungsmerkmal, welches den Vermarktungserfolg erhöht. Im Fallstudienggebiet sind es die privaten Flächenanbieter, welche gezielt auf die Branchen Informationstechnologie, Umwelt oder *„aufgrund der Gesundheitsreform“* auf die Medizinbranche setzen (Interview Anbieter privat).

Als vierter Aspekt wird die Bewerbung der Flächen genannt. Die Anbieter von Verfügungsflächen mit gewerblichen Altbauten und günstigen Mieten *„müssen keine Werbung schalten, keine Makler engagieren, [weil] der Markt hat sich mittlerweile so gut entwickelt, dass der Markt auf uns zukommt“* (Interview Anbieter öffentlich). Gerade die Anbieter von unbebauten oder mit Neubauten bebauten Verfügungsflächen betonen die Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit und werben auf verschiedenen Ebenen. Neben Plakaten an bestehenden Gebäuden sind Messeauftritte, die Beauftragung von Maklern oder die Verbreitung von eigenem Informationsmaterial (z. B. Werbemagazin) zu nennen. Die Mitglieder der Investorenvereinigung mediaspree bewerten die Öffentlichkeitsarbeit als positiv, da *„der Erfolg des Marketings, der Wahrnehmung [...] relativ hoch ist“* (Interview Anbieter öffentlich).

Die Anbieter der Flächen haben darüber hinaus die Bedeutung von Zwischennutzungen für die weiteren Vermarktungschancen erkannt. Dabei werden entweder Freiflächen oder Räume zu einem günstigen Mietpreis (häufig auf Betriebskostenbasis) bei kurzen Kündigungsfristen vermietet. Die Zwischennutzer kommen vielfach aus den Bereichen Freizeit oder Kultur, dabei handelt es sich vielfach um Bereiche der Kreativwirtschaft. Die Anbieter sehen in den Zwischennutzungen einen *„Imagefaktor“* (Interview Anbieter öffentlich), der den Bekanntheitsgrad erhöht

und die Außenwahrnehmung verbessert. Ein Projektentwickler beschreibt dies mit folgenden Worten: *„...durch andere Nutzungen bekommen wir natürlich auch ein anderes Image, das ganze Areal bekommt in den Augen der Leute ein anderes Bild. Und es werden Leuten auf das Gelände gezogen, die wir sonst nicht erreichen könnten“* (Interview Anbieter privat).

Bei den Einflussfaktoren im Bereich der **Gestaltungsebene** nennen die Anbieter als Förderprogramme die Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz, das Stadtumbau West-Programm und den Denkmalschutz. Der direkten finanziellen Förderung durch die Sonderabschreibung (Kap. 2.3.4.1) wird von Seiten der Anbieter ein bedeutender Einfluss auf die Flächenentwicklung beigemessen und ein öffentlicher Anbieter spricht sogar von der *„größten Triebfeder der Entwicklung“* in den 1990er Jahren. Die Wirkung des Stadtumbau West-Programms (Kap. 2.3.4.1) auf die Flächenentwicklung bewerten die Anbieter zwar als indirekt wirkend aber insgesamt positiv, da es *„eine zusätzliche Popularität gebracht [hat]. Der Standort ist mehr in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gelangt“* (Interview Anbieter privat). Zusätzlich schätzen die Anbieter die umfeldverbessernden Maßnahmen, insbesondere *„die Aufwertung des Straßenraumes, die Aufwertung der Grünflächen, das Anlegen des Spreeuferwanderwegs“* (Interview Anbieter privat).

Der Denkmalschutz hingegen findet bei den Flächenanbietern keine einheitliche Einschätzung. Er wird einerseits als Imagefaktor für die Immobilie gesehen. Diese Wirkung ist jedoch abhängig von der Lagegunst, denn *„Denkmäler sind nur in den zentralen Bezirken von Vorteil, da sie dort Imagefaktor sind. Ansonsten sind sie eher von Nachteil“* (Interview Anbieter öffentlich). Zusätzlich kann die Einbindung der Denkmalbehörde bei der Durchsetzung der Investoreninteressen unterstützend wirken: *„Es gibt durchaus Fälle, wo der Denkmalschutz Seite an Seite mit dem Investor gegen die Bauaufsicht argumentiert. Wo man Dinge mit Hilfe des Denkmalschutzes durchsetzen kann“* (Interview Anbieter privat). Andererseits bewerten die Mehrzahl der Anbieter den Denkmalschutz als Entwicklungshemmnis, denn *„man hat erhöhten Aufwand, man muss mehr abstimmen, hat auch höhere Kosten“* (Interview Anbieter privat). Abb. 43 fasst die genannten Faktoren und ihren jeweiligen Einfluss auf die Folgenutzungseignung für Dienstleistungen und die Entwicklungspotentiale der Verfügungsfläche zusammen.

<b>Einflussfaktoren</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>
Größe/ Flächen- zuschnitt	- Parzellierung großer Flächen entsprechend den Anforderungen der Nutzer möglich	- kaum Nachfrage nach großen Flächenarealen - schlechte Zugangsmöglichkeiten zur Fläche
Zustand Gebäude	- direkte Folgenutzung möglich - geringe Sanierungskosten	- Abriss- und Beräumungskosten - hohe Sanierungskosten
Art der Bebauung	<u>Altbau:</u> - starke Nachfrage durch Kreativwirtschaft - Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten - gute Zugangsmöglichkeiten (Treppe, Aufzug) - Charme/Einzigartigkeit als Alleinstellungsmerkmal <u>Neubau:</u> - kleine Flächen verfügbar - hohe Drittnutzungsfähigkeit	<u>Altbau:</u> - häufig nur große Raumgrößen
Vermarktungsstrategie	- Zwischennutzungen erhöhen Bekanntheitsgrad und verbessern das Image - Ausrichtung auf sich ergänzenden Mietermix - Öffentlichkeitsarbeit durch Regionalmanagement	- homogene Standorte nicht attraktiv für Kreativwirtschaft - fehlende Betreuung der Mieter
Förderprogramme	- direkte Förderung durch Sonderabschreibung - Umfeldverbesserungen - Erhöhter Bekanntheitsgrad	- Bindungen für die Eigentümer
Denkmalschutz	- Imagefaktor - Denkmalbehörde kann Investoreninteressen unterstützen	- höherer Verwaltungs- und Kostenaufwand

**Abb. 43 Einflussfaktoren auf die Folgenutzung von Verfügungsflächen aus Sicht der Anbieter**

Quelle: Eigene Darstellung

Auch bei den **Ergebnisse** der Befragung der Flächenanbieter, hat sich gezeigt, dass v. a. Faktoren der Angebotsebene Einfluss auf die Folgenutzung der Verfügungsflächen nehmen. Auffällig ist auch, dass diese Faktoren kaum auf der Meso-Ebene, sondern fast ausschließlich auf der Mikro-Ebene greifen. Als prägendes Element der Flächen in Bezug auf die Folgenutzung konnte die Art der Bebauung identifiziert werden, wobei Unterschiede zwischen den Baualtersklassen Alt- und Neubau besonders hervortreten.

## 5.5 Beantwortung der aufgeworfenen Fragestellung und Diskussion

Entsprechend dem Vorgehen im ersten Analyseschritt (Kap. 4.4) werden im Folgenden anhand der aufgeführten Teilfragen die Ergebnisse dargestellt und diskutiert. Die zentrale zweite Forschungsfrage lautet dabei: „**Welche Faktoren nehmen Einfluss auf die Ansiedlungsentcheidung der wissensintensiven Dienstleister auf einer ehemaligen Verfügungsfläche?**“

### 2.a) Welche Dienstleistungen haben sich auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?

Im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ergibt die durchgeführte Kartierung der bürogebundenen Dienstleistungen mit 87 % eine starke Konzentration von wissensintensiven Dienstleistern auf Verfügungsflächen des Typ 1. Lediglich 10 % der Ansiedlungen entfallen auf nicht-wissensintensive Dienste. Die aufgestellte Annahme aus Analyseschritt 1, dass der Verfügungsflächentyp 1 in der Innenstadt und Übergangszone hauptsächlich durch wissensintensive Dienstleister folgegenutzt wird, kann damit bestätigt werden. Mit Verfügungsflächentyp 1 stellt sich somit ein besonderer Flächentyp dar, der sich in vielerlei Hinsicht von den anderen drei Flächentypen, die durch wissensintensive Dienstleistungen folgegenutzt werden, unterscheidet. Während die Verfügungsflächentypen 2 bis 4 relativ ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, bestehen zum Typ 1 prägnante Unterschiede u. a. bei Flächengröße, Grundstückspreis und der Lage (Kap. 4.4).

Einen Hinweis, warum sich zwei Gruppen von Verfügungsflächentypen innerhalb der wissensintensiven Dienstleistungen ergeben, liefert die Kartierung der angesiedelten Dienstleister im Fallstudiengebiet. Demnach sind 61 % der wissensintensiven Dienstleister der Kreativwirtschaft zuzurechnen, womit sich das Fallstudiengebiet als einer der Gunsträume für die Ansiedlung dieser Branchen darstellt. Diese Ergebnisse decken sich mit anderen Studien (Mundelius/Fasche 2008; Hertzsch 2008: 60). Es ist zu vermuten, dass der Verfügungsflächentyp 1 spezielle Standorteigenschaften aufweist, welche gezielt durch die Gruppe der kreativen wissensintensiven Dienstleister nachgefragt werden. Welche Standorteigenschaften die Wahl dieses Flächentyps aus Sicht der Nachfrager beeinflussen, beantwortet die folgende Forschungsfrage 2.b.

Ein erster Hinweis, dass die **Art der Bebauung** (Baualtersklasse) einen entscheidenden Einfluss auf die Folgenutzungseignung und somit die Ansiedlung von Dienstleistungen auf einer Fläche spielt, liefert die durchgeführte Kartierung. Während ein hoher Leerstand in Neubauten festgestellt werden konnte, sind die gewerblichen Altbauten auf den Verfügungsflächen weitestgehend mit Dienstleistungen ausgelastet. Dementsprechend scheinen gewerbliche Altbauten einen Gunstfaktor für die Folgenutzung durch Dienstleistungen darzustellen. Eine Ursache hierfür kann in den geringeren Mietpreisen von Altbauten gegenüber Neubauten im Fallstudiengebiet

gesehen werden. Aus welchen zusätzlichen Gründen gezielt Altbauten nachgefragt werden, wird die folgende Forschungsfrage nach den Einflussfaktoren der Folgenutzung beantworten.

Die Vermutung liegt nahe, dass die starke Konzentration der kreativwirtschaftlichen Unternehmen, besonders aus der Medienbranche, in der gezielten Vermarktung des Gebietes als „mediaspree“ zurückzuführen ist. Allerdings haben die Experten in der Befragung dieses nicht bestätigen können. Vielmehr scheinen es die besonderen Standorteigenschaften der Verfügungsflächen und des Gebietes zu sein, welche die Standortwahl der Dienstleister beeinflussen.

In der Untersuchung wurde ebenfalls die Ursachen der Standortverlagerung erhoben, wobei die Push- gegenüber den Pull-Faktoren überwogen. Diese Ergebnisse decken sich nicht mit den bestehenden Annahmen zum Standortverhalten von Dienstleistungen, bei denen von einer höheren Bedeutung der Pull-Faktoren ausgegangen wird (Salmen 2001: 41). Eine Erklärung liefert die starke Ausprägung kreativwirtschaftlicher Branchen bei den befragten Unternehmen. Diese weisen entsprechend dem Ansatz des „look and feel“ eine hochgradige Loyalität gegenüber ihren Standorten auf (Hertzsch 2008: 59; Helbrecht 1999). Dies erklärt zum einen, warum die Push-Faktoren stärker ausgeprägt sind und zum anderen liefert dies auch einen Hinweis auf die stärkere Berücksichtigung von Standorteigenschaften auf der Mikro-Ebene durch die Nachfrager.

### **2.b) Aus welchen Gründen haben sich die wissensintensiven Dienstleistungen auf den ehemaligen Verfügungsflächen angesiedelt?**

Um die Standortwahl der Dienstleister bewerten zu können, wurde im Verlauf der Untersuchung zunächst geklärt, aus welchen **Ursachen** eine Unternehmensansiedlung auf der Verfügungsfläche stattfindet. Die Ursachen für die Aufgabe des bisherigen Standortes liegen hauptsächlich in den internen Gründen als auch der mangelnden Ausstattung und Zufriedenheit mit dem bisherigen Standortes begründet. Folglich überwiegen die Push-Faktoren, welche die Aufgabe des vorherigen Standortes bedingen, gegenüber den Pull-Faktoren, welche vom neuen Standort ausgehen (s. o.). Lediglich drei der 22 befragten Unternehmen vollzogen eine überregionale Standortentscheidung bei der sie sich für Berlin entschieden haben. Dies verweist zum einen auf den geringen gesamtwirtschaftlichen Wachstumseffekt und zum anderen auf die hohe Bedeutung des endogenen Potentials an Nachfragern für die Verfügungsflächenentwicklung in Berlin.

Für die Ansiedlung der Dienstleister auf den Verfügungsflächen sind verschiedene Standortfaktoren entscheidend, welche jeweils auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabsebenen greifen. Am **Makro-Standort Berlin** betonen die Dienstleister auf Seiten der Nachfragekategorie die vorhandenen persönlichen Kontakte und die Persistenz am bestehenden Standort. Darüber hinaus schätzen sie Berlin als Marktgebiet mit seiner hohen Entwicklungsdynamik und der Nähe zu potentiellen Kunden und Geschäftspartnern (Abb. 37, S. 111). Es lässt sich vermuten, dass die

ebenfalls genannten weichen Faktoren Imagewert und Kreativität der Stadt miteinander in Beziehung stehen, da bei einer wachsenden Bedeutung der Kreativwirtschaft sich die Präsenz dieser Branche zunehmend imageprägend auswirkt (Florida 2005).

Für die Standortwahl innerhalb Berlins auf der **Meso-Ebene** zeichnet sich v. a. die Erreichbarkeit als ausschlaggebender Standortfaktor aus. Dazu zählen die Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur, die Lage zum Zentrum, die Nähe zu Kunden und Geschäftspartnern und zu öffentlichen Einrichtungen. Zusätzlich werden weiche Standortfaktoren, wie die Bekanntheit und Kreativität des Standortes als auch die Bedeutung als Entwicklungsgebiet genannt (Abb. 39, S. 115).

Auch die besonders häufig genannten Einflussfaktoren auf der konkreten Verfügungsfläche, der **Mikro-Ebene**, finden sich überwiegend in der Angebotskategorie. Besonders häufig nennen die Dienstleister die Raumausstattung und -gestaltung – noch vor dem Mietpreis – als bedeutenden Standortfaktor. Als weitere Einflussgröße werden die Flächenverfügbarkeit, die Lage am Wasser und der Repräsentationswert genannt (Abb. 41, S. 120).

Allen drei Maßstabsebenen ist gemein, dass von Dienstleistern überwiegend Standortfaktoren der Angebotskategorie genannt werden. Dabei nimmt die Anzahl der Nennungen von der Makro- zur Mikro-Ebene zu, was auf eine wachsende Einflussnahme dieser Kategorie im Verlauf des Standortsuchprozesses schließen lässt. Dies zeigt zum einen, dass im Verlauf der Standortsuche der Einfluss dieser spezifischen Standorteigenschaften zunimmt und die Bedeutung der Nachfragekategorie sinkt. Faktoren der Gestaltungskategorie können auf allen drei Maßstabsebenen aufgrund der geringen Anzahl der Nennungen vernachlässigt werden. Zum anderen zeigt es aber auch die Bedeutung auf, welche speziell die Mikro-Ebene mit der häufigsten Anzahl an Nennungen von Standortfaktoren bei der Standortsuche einnimmt. Dieser Umstand belegt empirisch die Notwendigkeit, sich in der Forschung vermehrt dieser Maßstabsebene zu widmen, wie es bereits von verschiedenen Autoren gefordert wurde (Heineberg/Heinritz 1983; Tzschaschel 1986; Enxing 1999).

Insgesamt decken sich die genannten Standortfaktoren weitestgehend mit jenen aus der bisherigen Forschungsliteratur angenommenen Standortfaktoren für Dienstleistungen (Kap. 2.3.3.2). Die häufige Nennung der Nähe zu Kunden und Geschäftspartnern auf allen drei Maßstabsebenen ist ein Hinweis auf die Ausbildung funktionaler Cluster (Gaebe 2004; Malmberg/Maskell 2002). Ein weiterer Schwerpunkt auf allen drei Maßstabsebenen bildet die Erreichbarkeit des Standortes, speziell im Hinblick auf die Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur (Stein 2007; Schmidt 2005). Die Erreichbarkeit bezieht sich auf die drei Personengruppen Mitarbeiter, Kunden/Geschäftspartner und Geschäftsführung, so dass der



Standort vielmehr ein Kompromiss in der Erreichbarkeit für diese drei Gruppen darzustellen scheint.

Zwar werden in Bezug auf die Zahl der Nennungen hauptsächlich harte Standortfaktoren genannt, die Bedeutung weicher Faktoren konnte in der Untersuchung jedoch auch herausgestellt werden, was sich mit bisherigen Studien deckt (Grabow et al. 1995). In der Untersuchung von Helbrecht (1999) konnte bereits nachgewiesen werden, dass gerade für die Unternehmen der Kreativwirtschaft, die weichen Einflussfaktoren von besonderer Bedeutung ist. Auffällig in der vorliegenden Untersuchung ist, dass viele der weichen Standortfaktoren in unmittelbarem Zusammenhang mit den speziellen Standorteigenschaften von Verfügungsflächen stehen (z. B. Art der Bebauung, Vornutzung). Dies zeigt wie bedeutend die Beachtung dieser speziellen Standorteigenschaften gerade in Hinblick auf die Folgenutzung von Verfügungsflächen ist.

Das unterschiedliche Standortverhalten der wissensintensiven Dienstleistungen zwischen dem Verfügungsflächentyp 1 und der Typengruppe 2, 3 und 4 lässt sich zum einen durch die starke Nachfrage durch die Kreativwirtschaft erklären. Die Standorteigenschaften, welche in direktem Zusammenhang mit der Verfügungsfläche stehen, scheinen dem „Look and feel“-Bedürfnis der kreativen Dienstleister zu entsprechen (Hertzsch 2008; Florida 2005; Helbrecht 1999). Zum anderen scheinen gerade die besonderen Eigenschaften dieses Verfügungsflächentyps das Standortverhalten der wissensintensiven Dienstleister zu beeinflussen.

Von den Dienstleistern werden insgesamt neun Standorteigenschaften genannt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verfügungsfläche stehen und in Hinblick auf die **Entwicklung des Bewertungsansatzes** von Bedeutung sind. Davon betreffen vier Faktoren die Meso-Ebene. Die Vielzahl umliegender Verfügungsflächen bedingt eine weitflächige Umfeldgestaltung, welche die Dienstleister positiv bewerten und praktische Vorteile bei den Zugangs- und Parkmöglichkeiten im Umfeld der Fläche schaffen. Das Entwicklungspotential im Gebiet bedingen die vielen umliegenden Verfügungsflächen, welche als mögliche Standorte weiterer wirtschaftlicher Aktivitäten angesehen werden. Dabei tragen sie durch ihre Nicht- oder Mindernutzung zur Unfertigkeit des Raumes bei, welche von den Dienstleistern als kreativitätsfördernd wahrgenommen wird. Als vierter Standortfaktor beeinflussen die Verfügungsflächen im Umfeld die Repräsentation des Gebietes, welches als nicht „rein renditebezogen“ und daher positiv von den Dienstleistern bewertet wird. Zusätzlich stehen auf der Mikro-Ebene fünf der genannten Standortfaktoren in direktem Zusammenhang mit den besonderen Eigenschaften von Verfügungsflächen. Die Flächenverfügbarkeit ergibt sich durch die häufig großflächigen Zuschnitte der Verfügungsflächen (Kap. 5.1), so dass auf dem Grundstück bauliche Erweiterungen möglich sind. Eventuelle Expansionsbedürfnisse der Dienstleister können somit entweder auf der Fläche oder aufgrund der Vielzahl von Verfügungsflächen im näheren Umfeld befriedigt werden. Die vier weiteren

Standortfaktoren werden im Zusammenhang mit bestehenden Altbauten auf den Verfügungsflächen genannt. Die ehemalige gewerbliche Vornutzung und damit einhergehende Architektur schafft auf kleinräumiger Ebene ein schlichtes Auftreten und fördert den individuellen Charme des Gebäudes. Die Raumgestaltung zeichnet sich aufgrund der großflächigen Zuschnitte durch eine große Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten und wegen der hohen Decken durch eine als angenehm wahrgenommene Offenheit aus. Bei der Raumausstattung betonen die Dienstleister die angenehme Helligkeit der Räumlichkeiten, welche sich durch großzügige Fenster in vielen gewerblichen Altbauten ergeben. Abb. 44 fasst die genannten Standortfaktoren mit direktem Bezug zu den Eigenschaften von Verfügungsflächen zusammen.

räumliche Maßstabsebene	Standortfaktor	Einfluss durch Standorteigenschaften der Verfügungsflächen
Meso-Ebene	Umfeldgestaltung	Weiträumigkeit und Nutzungsmöglichkeit durch große Flächenzuschnitte und umliegende Verfügungsflächen
	Entwicklungspotential	Flächenverfügbarkeit für wirtschaftliche Tätigkeiten (Anzahl an Verfügungsflächen)
	Kreativität	bedingt durch die vielen Verfügungsflächen und Unfertigkeit des Raumes
	Repräsentation	Vielzahl an Verfügungsflächen erzeugt eine schlichte Außendarstellung
Mikro-Ebene	Flächenverfügbarkeit	Baulandreserven durch großflächige Zuschnitte und Expansionsmöglichkeiten auf benachbarten Verfügungsflächen
	schlichtes Auftreten (Altbau)	bedingt durch bestehende gewerbliche Altbauten
	Charme (Altbau)	bedingt durch bestehende gewerbliche Altbauten
	Raumgestaltung (Altbau)	hohe Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten durch großflächige Raumzuschnitte in gewerblichen Altbauten; Offenheit durch hohe Deckenhöhen
	Raumausstattung (Altbau)	Helligkeit durch große Fenster in gewerblichen Altbauten

**Abb. 44 Einflussfaktoren mit direktem Bezug zur Verfügungsfläche**

Quelle: Eigene Darstellung

Die genannten Standortfaktoren auf Mikro-Ebene stehen in direkten Zusammenhang mit der Vornutzung der Fläche. Die speziellen Eigenschaften von gewerblichen Altbauten auf Verfügungsflächen fördern die Folgenutzung durch Dienstleistungen, womit der angenommene Zusammenhang zwischen Vor- und Folgenutzung am Beispiel des Fallstudiengebiets bestätigt werden kann.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Standorteigenschaften der Mikro-Ebene einen starken Einfluss auf die Standortwahl nehmen. Darüber hinaus sind es vielfach gerade jene speziellen Eigenschaften der Verfügungsflächen, welche die Wahl der Dienstleister beeinflussen. Beispielsweise konnte ein bestehender Zusammenhang zwischen Vor- und Folgenutzung der Flächen aufgrund dieser spezifischen Standorteigenschaften festgestellt werden.

## 2.c) Welche Faktoren nehmen aus Sicht der Anbieter von Verfügungsflächen Einfluss auf die Flächenentwicklung und Folgenutzung durch Dienstleistungen?

Die Anbieter von Verfügungsflächen nennen insgesamt acht Einflussfaktoren, welche Einfluss auf die Flächenentwicklung und Folgenutzung durch Dienstleistungen nehmen.

Auf Seiten der **Nachfragekategorie** greifen die Standortansprüche der Nachfrager. Die Anbieter betonen die starke Nachfrage von Altbauten durch die Kreativwirtschaft (s. u.). In der **Gestaltungskategorie** werden als öffentliche Programme, welche die Verfügungsflächenentwicklung fördern, die Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz und das Stadtumbau West-Programm genannt. Der Einfluss des Denkmalschutzes hingegen wird ambivalent bewertet und ist u. a. von der Lagegunst der Fläche abhängig. Die Mehrzahl mit sechs Einflussfaktoren sehen die Flächenanbieter in der **Angebotskategorie**. Neben der Flächengröße und dem Zuschnitt wird im Besonderen die vorhandene Art der Bebauung auf den Verfügungsflächen genannt. Insbesondere Altbauten entsprechen den Standortansprüchen der Dienstleister, gerade denen aus der Kreativwirtschaft. Zusätzliche Einflussfaktoren sind die Drittnutzungsfähigkeit, die Vermarktungsstrategie und bestehende Zwischennutzungen.

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl von den Nachfragern als auch von den Anbietern die Bedeutung von Einflussfaktoren der Angebotsseite hervorgehoben wird. Sechs der genannten Einflussgrößen stehen in direktem Bezug zu den **Standorteigenschaften der Verfügungsfläche** (Abb. 45). Während die Größe der Verfügungsflächen durch Grundstückszusammenlegungen oder -aufteilungen korrigiert werden kann, ist der Flächenzuschnitt nur bedingt veränderbar. Häufig genannter Einflussfaktor ist die bestehende Bebauung der Flächen, wobei zunächst der Zustand der Bauten darüber entscheidet, ob sie einen Gunstfaktor oder zusätzliche Kosten für die Entwicklung darstellen. Wie eine Vielzahl von Nachfrager betonen auch die Anbieter die gewerblichen Altbauten, welche aufgrund ihrer Einzigartigkeit oder ihres Charmes als Alleinstellungsmerkmal die Entwicklung der Fläche positiv beeinflussen. Zwischennutzungen auf den Verfügungsflächen erhöhen insofern die Vermarktungschancen als das sie den Bekanntheitsgrad der Fläche erhöhen. Auf der Meso-Ebene beeinflusst die Lage innerhalb des Stadtumbau West-Programms die Entwicklung der Flächen positiv.

räumliche Maßstabsebene	Einflussfaktor	Einfluss auf die Verfügungsflächenentwicklung
Meso-Ebene	Förderprogramme	Stadtumbau West-Programm verbessert die Umfeldbedingungen
Mikro-Ebene	Größe	optimale Flächengröße entsprechend den Anforderungen der Nachfrager erhöht Entwicklungswahrscheinlichkeit
	Zuschnitt	ungünstige Flächenzuschnitte mindern die Entwicklungschancen
	Zustand (Bebauung)	je schlechter der bauliche Zustand der Gebäude, desto höher liegen die Entwicklungskosten
	Altbau (Bebauung)	gewerbliche Altbauten erhöhen aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften den Vermarktungserfolg
	Zwischennutzungen	Bespielung der Fläche erhöht aufgrund höherer Bekanntheit die Entwicklungschancen

**Abb. 45 Einflussfaktoren auf die Entwicklung von Verfügungsflächen**

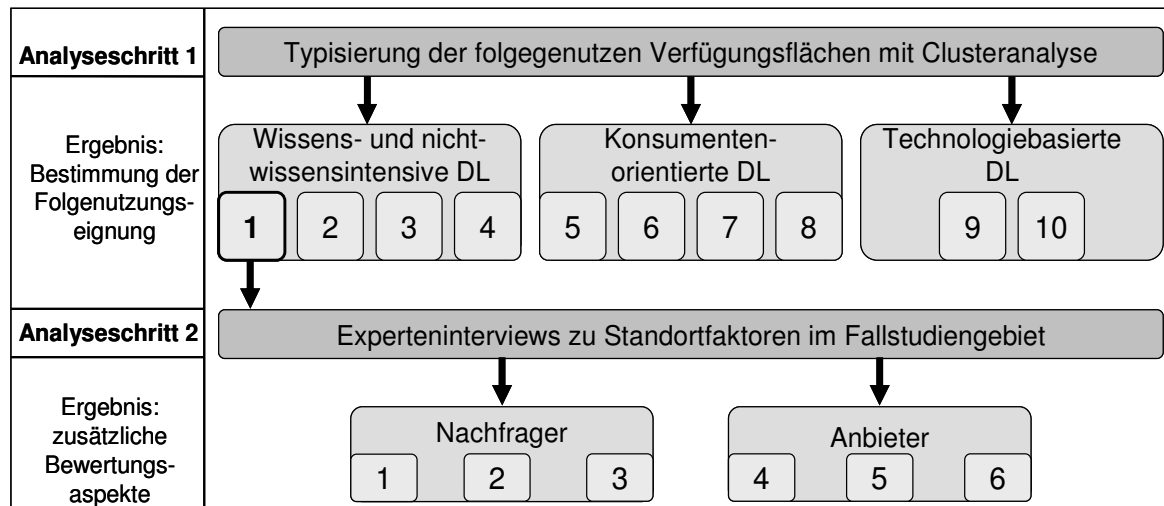
Quelle: Eigene Darstellung

Im Hinblick auf die Entwicklung des Bewertungsansatzes können dienen die genannten Einflussfaktoren aus Sicht der Anbieter (s. o.) und Nachfrager (Abb. 44, S. 132) zur Verfeinerung der Bewertungsergebnisse. Dabei haben die Flächenanbieter zusätzliche Einflussfaktoren (z. B. Flächenzuschnitt und -größe) benannt. Diese sind vielen Flächennachfragern nicht bewusst, da sie sich erst zu einem späteren Zeitpunkt auf der Fläche niederlassen und in die Betrachtung der Mikro-Ebene vielfach nur die Immobilie einbeziehen. Es ist daher bedeutend, neben den Flächennachfragern auch die -anbieter in die Untersuchung einzubeziehen, um einen umfassenden Einblick in die Einflussfaktoren der Verfügungsflächenentwicklung zu gewinnen.

Bei der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage: **Welche Faktoren nehmen Einfluss auf die Ansiedlungsentscheidung der wissensintensiven Dienstleister auf einer ehemaligen Verfügungsfläche?** konnte aufgezeigt werden, aus welchen Gründen sich die wissensintensiven Dienstleister auf Verfügungsflächentyp 1 ansiedeln und welche weiteren Faktoren aus Sicht der Anbieter Einfluss auf die Folgenutzung der Flächen nehmen. Diese genannten Aspekte finden im folgenden Kapitel im Rahmen des Bewertungsansatzes zur Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen ihre praktische Anwendung.

## 5.6 Bewertungsansatz zur Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen

Im folgenden Kapitel wird der Bewertungsansatz zur Bestimmung der Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen für Dienstleistungen entwickelt und am Beispiel Berlins erprobt. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die zwei durchgeführten Analyseschritte (Abb. 46).



**Abb. 46** Aufbau des Bewertungsansatzes zu Bestimmung der Folgenutzungseignung

Quelle: Eigene Darstellung

### Analyseschritt 1: Bestimmung der Folgenutzungseignung

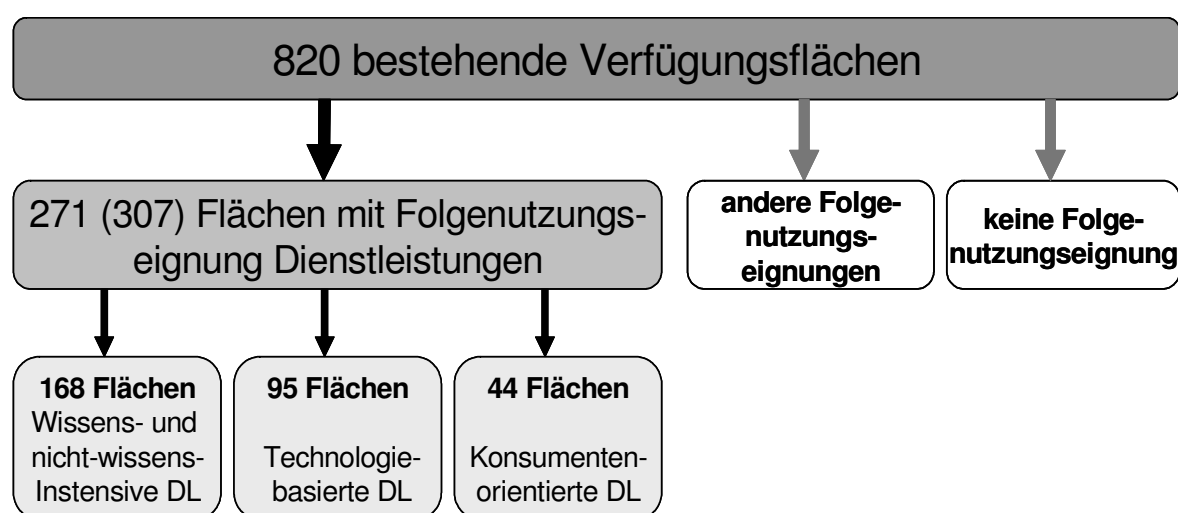
In Kap. 5 konnten am Beispiel Berlins zehn Verfügungsflächentypen identifiziert werden, welche im Zeitraum 1991 bis 2005 durch Dienstleistungen folgegenutzt wurden. Damit erfolgte der erste Bewertungsschritt: die Identifizierung von Verfügungsflächentypen, welche sich aufgrund ihrer Standorteigenschaften für eine Folgenutzung durch Dienstleistungen eignen. Bei der Übertragung dieser Flächentypen auf die noch bestehenden Verfügungsflächen innerhalb einer Stadt findet die Bewertung der Folgenutzungseignung im Rahmen des Flächenmanagementansatzes ihre praktische Anwendung (Kap. 2.3.4.3).

Bei dieser **praktischen Anwendung** werden die zehn Verfügungsflächentypen mit ihren neun Standorteigenschaften auf die noch bestehenden Verfügungsflächen übertragen und jene Flächen identifiziert, die den Merkmalsausprägungen der Flächentypen entsprechen.<sup>54</sup> Zur Durchführung dieses Bewertungsschrittes müssen im Vorfeld die jeweiligen Standorteigenschaften der Verfügungsflächen bestimmt werden. Diese Daten wurden durch öffentliche Stellen bereitgestellt oder mit Hilfe des Geographischen Informationssystems ArcGis 9.1 eigenständig zugewiesen (Kap. 3.2.2), so dass für alle noch bestehenden Verfügungsflächen alle Standorteigenschaften

<sup>54</sup> Bei den metrischen Daten wurden dazu die Spannweiten zwischen der geringsten und höchsten Merkmalsausprägung verwendet.

bekannt sind. Die Identifizierung jener Verfügungsflächen, die den Merkmalsausprägungen der gebildeten Flächentypen entsprechen, erfolgt unter Verwendung des Statistikprogramms SPSS 14. Am Beispiel Berlins wird dieser Bewertungsschritt exemplarisch erprobt und die Ergebnisse im Folgenden dargestellt.

Bei der **Anwendung des ersten Bewertungsschrittes** – der Übertragung der identifizierten Verfügungsflächentypen auf die noch vorhandenen 820 Verfügungsflächen (31.12.2005) in Berlin – kann für 271 Flächen (33 % aller verfügbaren Flächen) eine Folgenutzungseignung für Dienstleistungen festgestellt werden. Detaillierte Aussagen lassen sich in Bezug auf die einzelnen Dienstleistungsbereiche treffen: 168 Verfügungsflächen eignen sich für wissens- und nicht-wissensintensive, 44 Flächen für konsumentenorientierte und 95 Flächen für technologiebasierte Dienstleistungen. Dabei weisen 30 Flächen eine mehrfache Nutzungseignung auf, so dass sich insgesamt 307 Fälle der Folgenutzungseignung aus 271 Flächen ergeben (Abb. 47).



**Abb. 47 Folgenutzungseignung des bestehenden Verfügungsflächenbestandes für Dienstleistungen in Berlin\***

\* Da 30 der 271 Flächen eine mehrfache Folgenutzungseignung aufweisen ergeben sich 307 Fälle. Stichtag der Untersuchung 01.01.2006.

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 47 verweist bereits darauf, dass die Bewertung der Folgenutzungseignung auch für andere Nutzungsarten, wie z. B. Gewerbe, Wohnen oder Grünnutzung, durchgeführt werden kann. Im Ergebnis könnten die bestehenden Verfügungsflächen entweder einer oder mehreren der Folgenutzungsarten zugeordnet werden oder aber sie weisen keinerlei Eignung auf. Der Gestaltungsebene und den Flächeneigentümern hilft dieser Bewertungsschritt die Entwicklungs- bzw. Ver-

marktungschancen der Flächen einzuschätzen. Sie wissen ob die Flächen überhaupt eine Nutzungsseignung aufweisen und um welche es sich ggf. handelt.<sup>55</sup>

Bei der **Betrachtung der einzelnen Verfügungsflächentypen** innerhalb der Dienstleistungsbereiche zeigen sich unterschiedliche Potentiale und Restriktionen hinsichtlich der zukünftigen Verfügbarkeit. Bei Gegenüberstellung der bereits folgegenutzten zu den noch bestehenden Verfügungsflächen, stellt sich ein differenziertes Bild der weiteren Flächenverfügbarkeit dar (Abb. 48).

Dienstleistungsbereich/ Verfügungsflächentyp	Anzahl Folgenutzung (1991-2005)	Folgenutzungsseignung bestehender Verfügungsflächen (01.01.2006)
Wissens- und nichtwissensintensive Dienstleistungen		
Typ 1	60	119
Typ 2	22	31
Typ 3	28	16
Typ 4	29	2
Konsumentenorientierte Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)		
Typ 5	6	--
Typ 6	7	--
Typ 7	26	23
Typ 8	6	21
Technologiebasierte Dienstleistungen		
Typ 9	5	5
Typ 10	17	90
Gesamt	206	307

**Abb. 48 Anzahl der folgegenutzten Verfügungsflächentypen und Folgenutzungsseignung noch bestehender Verfügungsflächentypen in Berlin**

Quelle: Eigene Berechnung

Die 307 Verfügungsflächentypen finden sich in allen drei Dienstleistungsbereichen, so dass zum Zeitpunkt der Untersuchung in allen drei Bereichen Verfügungsflächenpotentiale für eine zukünftige Flächennachfrage vorhanden sind. Mit 168 Flächen eignet sich der größte Anteil der Verfügungsflächen für die wissens- und nicht wissensintensiven Dienstleistungen, gefolgt von den technologiebasierten (95 Flächen) und den konsumentenorientierten Dienstleistungen (44 Flächen). Bei detaillierterer Betrachtung der jeweiligen Verfügungsflächentypen innerhalb der drei Dienstleistungsbereiche ergeben sich starke Unterschiede hinsichtlich der zukünftigen Verfügbarkeit. Bei insgesamt 95 Flächen konnte eine Folgenutzungsseignung für **technologiebasierte Dienstleistungen** festgestellt werden, wobei allerdings nur 5 Flächen dem Typ 9 zufallen. Über

<sup>55</sup> Beispielsweise kann das Entwicklungspotential von Flächen, welche eine Folgenutzungsseignung für mehrere Nutzungen aufweisen als vergleichbar hoch eingeschätzt werden. Da sie über mehrere Entwicklungsoptionen verfügen, kann sich die spätere Entwicklung leichter an den aktuellen Markterfordernissen und Flächennachfragen orientieren.

ein umfangreiches Potential mit 90 Flächen verfügt hingegen Flächentyp 10. Bei diesem Flächentyp handelt es sich um die öffentlich geförderten Technologie- und Gründerparks, die sich hauptsächlich auf ehemaligen Flächen des Gemeinbedarfs und des Gewerbes in der Äußeren Stadt angesiedelt haben. Die hohe Verfügbarkeit gerade dieser ehemaligen gewerblichen genutzten Flächen ist den groß- und kleinräumigen Verschiebungen der Wirtschaftsaktivitäten geschuldet (Kap. 2.2). Es ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage durch Technologie- und Gründerzentren in der Zukunft gering ist. Zum einen ist eine Vielzahl Zentren in Berlin vorhanden und zum anderen hat sich der Förderschwerpunkt der Gestaltungsebene verändert. Während der 1990er Jahren wurden diese Zentren noch verstärkt gefördert und mittlerweile werden andere Prioritäten gesetzt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Verfügungsflächen des Typs 9 (Nachfrage durch einzelne technologiebasierte Dienstleister) in der Zukunft stärker an Bedeutung gewinnen. Die positive Entwicklung der Unternehmen in den Berliner Technologie- und Gründerzentren deutet darauf, dass sie im Zuge innerbetrieblicher Expansion auf neue Standorte ausweichen (Handrich/Pavel/Proske 2008). Zusätzlich kann diese genannte positive Entwicklung dieser Branchen auf Standortverlagerungen anderer technologiebasierter Dienstleister (z. B. Zulieferer, FuE-Abteilungen großer Unternehmen) positiv einwirken. Der von dieser Gruppe favorisierte Flächentyp 9 ist nur noch begrenzt vorhanden, so dass die offene Frage besteht, welche Flächen in Zukunft von den technologiebasierten Dienstleistern nachgefragt werden.

Bei den **konsumentenorientierten Dienstleistungen** (großflächiger Einzelhandel) finden sich lediglich die Flächentypen 7 und 8 innerhalb des bestehenden Verfügungsflächenpotentials. Der am stärksten in der Vergangenheit nachgefragte Verfügungsflächentyp 7 (26 Fälle) lässt dabei vergleichbar häufig (23 Flächen) nachweisen, so dass das Potential an Flächen als ausreichend bezeichnet werden kann. Eine vergleichbare Situation weist auch der Verfügungsflächentyp 8 auf, bei dem das verfügbare Potential an 26 Flächen, das in der Vergangenheit beanspruchte (6 Flächen) weit übertrifft. Die Typen 5 und 6 finden sich hingegen nicht im Verfügungsflächenpotential, wurden aber auch in der Vergangenheit vergleichsweise wenig nachgefragt (jeweils 6 oder 7 Fälle). Jedoch zeichnen sich diese beiden Flächentypen durch charakteristische Eigenschaften aus (z. B. Größe, Lage im Stadtgebiet), welche sie besonders von den anderen beiden Typen unterscheiden. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Flächennachfrager des Typs 5 und 6 auf die anderen beiden verfügbaren Flächentypen (7 und 8) ausweichen. Vielmehr werden sie vermutlich ihre Standortanforderungen modifizieren und Verfügungsflächen mit anderen Eigenschaften nachfragen. Als weiteren Forschungsbedarf ist die zukünftige Standortwahl der Nachfrager dieser Verfügungsflächengruppe zu sehen.

Bei den **wissens- und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen** stellt sich das verfügbare Potential mit 168 Flächen als umfangreich dar. Die vorherigen Untersuchungen haben gezeigt,



dass die Verfügungsflächentypen 2, 3 und 4 recht ähnliche Standorteigenschaften aufzeigen und ausschließlich wissensintensive Dienstleister als Folgenutzer aufweisen (Kap. 4.3.1). Daher kann davon ausgegangen werden, dass das begrenzte Potential an Flächen des Typs 4 (Abb. 48) durch die Typen 2 und 3 kompensiert werden kann. Für den in der Vergangenheit am stärksten nachgefragten Verfügungsflächentyp 1 stellt sich eine besondere Situation dar, bei welcher das verfügbare Flächenpotential den Umfang der in den letzten 15 Jahren nachgefragten Flächen übertrifft. Es stellt sich für die zukünftige Flächenentwicklungsplanung vielmehr die Frage, welche dieser verfügbaren Flächen sich besonders für eine Folgenutzung eignen. Der zweite Bewertungsschritt (s. u.) greift diese Fragestellung auf und benennt mit Hilfe verschiedener Bewertungsaspekte jene Flächen, welche sich besonders für die jeweilige Folgenutzung eignen.

### **Analyseschritt 2: Bestimmung zusätzlicher Bewertungsaspekte**

Am Beispiel der Ansiedlung wissensintensiver Dienstleistungen auf Verfügungsflächentyp 1 konnten im Fallstudiengebiet Einflussfaktoren auf die Folgenutzungseignung der Flächen aus Sicht der Anbieter und Nachfrager bestimmt werden (Kap. 5.3 und 5.4).

Die genannten Einflussfaktoren aus Sicht der Nachfrager decken sich weitestgehend mit denen aus der Literatur abgeleiteten harten Standortfaktoren. Die von den Dienstleistern genannten Einflussfaktoren der Lagegunst und Erreichbarkeit wurden bereits im ersten Bewertungsschritt bei der Flächentypisierung berücksichtigt (Abb. 19, S. 61). Die Auswahl der Standortfaktoren zur Durchführung des ersten Bewertungsschritts entspricht somit den tatsächlichen Standortansprüchen der Nachfrager. Einige der Standortfaktoren, welche gerade in direktem Zusammenhang mit der Verfügungsfläche stehen, sind allerdings noch nicht in den Bewertungsansatz integriert. Diese weichen Standortfaktoren als auch die weiteren Einflussfaktoren aus Sicht der Flächenanbieter gilt es, in einem zweiten Schritt in den Bewertungsansatz zu integrieren. Vor dem Hintergrund eines höheren Flächenangebots als der angenommenen zukünftigen Flächennachfrage (Abb. 48), bedarf es einer Identifizierung jener Flächen, welche sich unter Berücksichtigung harter und weicher Standortfaktoren besonders für eine Folgenutzung eignen.

In den vorangegangenen Kapiteln konnten fünf Bewertungsaspekte benannt werden, welche in direktem Zusammenhang mit den Eigenschaften der Verfügungsfläche stehen und eher weiche Standortfaktoren berücksichtigen (Abb. 49). Dabei stellen die einzelnen Bewertungsaspekte jeweils einen Indikator für unterschiedliche Standort- bzw. Einflussfaktoren dar. Der Aspekt der Verfügungsflächen im Umfeld erfasst beispielsweise die Standortfaktoren Umfeldgestaltung, Entwicklungspotential, Kreativität und Repräsentation (Kap. 5.5). Durch die Reduktion auf diesen einen Indikator, lassen sich die vielfach qualitativen Standortfaktoren messen und für die Bewertung operationalisieren.

Bewertungsaspekt	Einfluss	Beschreibung
Altbau	+ 1	gewerblicher Altbau
	0	kein Altbau vorhanden
	- 1	Denkmalschutz bei ungünstiger Lage (nicht-integrierte Lage in der Äußeren Stadt)
Zustand der Bauten	+ 1	guter baulicher Zustand, geringe Sanierungskosten
	0	kein Gebäude vorhanden
	- 1	schlechter baulicher Zustand, hohe Sanierungskosten
Verfügungsflächen im Umfeld	+ 1	viele Verfügungsflächen im Umfeld beeinflussen Kreativität, Repräsentationswert, Entwicklungspotential und Umfeldgestaltung positiv
	- 1	keine Verfügungsflächen im Umfeld vorhanden
Förderprogramme	+ 1	Lage im Fördergebiet der Stadtumbau-Programms
	- 1	Lage außerhalb des Fördergebiets des Stadtumbau-Programms
Zwischennutzungen	+ 1	öffentlichkeitswirksame Zwischennutzungen
	0	keine Zwischennutzung vorhanden

**Abb. 49 Ergänzende Bewertungsaspekte zur Bestimmung der Folgenutzungseignung von Verfügungsflächen**

Quelle: Eigene Darstellung

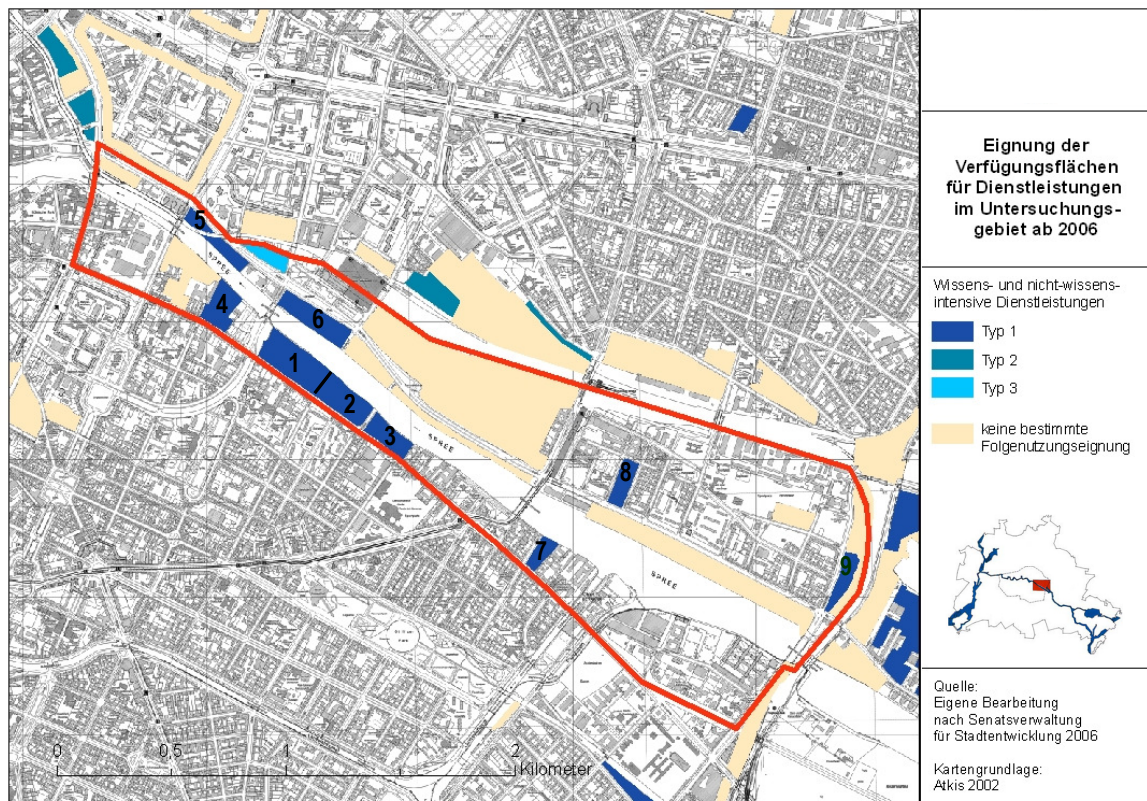
Beim **Vorgehen des zweiten Bewertungsschrittes** werden die noch bestehenden Verfügungsflächen im Hinblick auf die genannten Bewertungsaspekte beurteilt. Jede positive Bewertung wird mit einem Punkt gezählt, die negative mit einem Minuspunkt und die neutrale Bewertung wird mit 0 Punkten berücksichtigt. In der Gesamtbewertung aller Aspekte ergeben sich für die einzelnen Flächen eine Punktzahl zwischen - 4 und + 5. Die jeweilige Punktzahl gibt Rückschluss auf die Folgenutzungseignung der Fläche (Abb. 50).

Punktzahl in der Gesamtbewertung	Bewertung der Folgenutzungseignung
- 4 bis - 2	schlechte Folgenutzungseignung
- 1 bis 2	gute Folgenutzungseignung
3 bis 5	sehr gute Folgenutzungseignung

**Abb. 50 Skala zur Gesamtbewertung der Verfügungsflächen im zweiten Bewertungsschritt**

Quelle: Eigene Darstellung

Die praktische **Anwendung des zweiten Bewertungsschrittes** findet im Fallstudiengebiet anhand jener neun Verfügungsflächen statt, denen im ersten Bewertungsschritt eine Folgenutzungseignung für wissens- und nicht-wissensintensive Dienstleistungen des Verfügungsflächentyps 1 zugewiesen wurde (Abb. 51).



**Abb. 51 Bestehende Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg**

Quelle: Eigene Darstellung

Durch die Begehung des Fallstudiengebiets und der einzelnen Flächen konnten die jeweiligen Bewertungsaspekte erfasst werden und in den zweiten Bewertungsschritt einfließen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte weisen zwei Flächen eine sehr gute, sechs Flächen eine gute und eine Fläche eine schlechte Bewertung hinsichtlich der Folgenutzungseignung auf (Abb. 52).

	Verfügungsfläche	Alt- bau	Zustand der Bauten	VFL* im Umfeld	Förder- pro- gramme	ZN*	Be- wertung	Folge- nutzungs- eignung
1	Viktoriaspeicher	0	0	+ 1	- 1	- 1	- 1 Punkt	gut
2	Brommystraße Nord-West	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	5 Punkte	sehr gut
3	Brommystraße Süd- Ost	0	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	4 Punkte	sehr gut
4	Holzufer/ Engeldamm	0	0	+ 1	+ 1	+ 1	1 Punkt	gut
5	Spreeurban	0	0	+ 1	+ 1	+ 1	1 Punkt	gut
6	Stralauer Platz 29- 35	0	0	+ 1	+ 1	+ 1	1 Punkt	gut
7	Cuvrystraße 50-51	0	0	- 1	- 1	- 1	- 2 Punkte	schlecht
8	Ehrenbergstraße	0	0	+ 1	- 1	- 1	- 1 Punkt	gut
9	Markgrafendamm	+ 1	+ 1	+ 1	- 1	- 1	1 Punkt	gut

**Abb. 52 Bewertung der bestehenden Verfügungsflächen im Fallstudiengebiet**

\* Die Bezeichnung ZN steht für Zwischennutzung auf der Fläche und VFL für Verfügungsfläche.

Quelle: Eigene Erhebung

Im **Ergebnis** stellen diese beiden Analyseschritte den zweigliedrigen Bewertungsansatz dar. Dieser berücksichtigt sowohl das bisherige Ansiedlungsverhalten der Dienstleister als auch die Einflussfaktoren auf die Folgenutzung aus Sicht der Flächennachfrager und -anbieter. Damit kann der Gestaltungsebene ein Bewertungsansatz an die Hand gegeben werden, welches jene Verfügungsflächen benennt, die sich aus Sicht der Nachfrager und Anbieter besonders für eine Folgenutzung durch Dienstleistungen eignen. Dabei berücksichtigt der Bewertungsansatz im ersten Schritt insbesondere die harten Standortfaktoren. Beim zweiten Bewertungsschritt werden qualitative Aspekte, die sogenannten weichen Standortfaktoren, mit in die Bewertung einbezogen. Dabei wurden bei dem entwickelten Bewertungsansatz viele der qualitativen Bewertungsaspekte operationalisiert, um diese erheben zu können. Da der zweite Bewertungsschritt anhand einzelner Verfügungsflächentypen vollzogen wird, ist eine Berücksichtigung der Standortansprüche unterschiedlicher Nachfragergruppen möglich. Der Vorteil gegenüber bisher entwickelten Bewertungsansätzen liegt insbesondere in der Berücksichtigung des tatsächlichen Standortverhaltens der Dienstleistungsbereiche und qualitativer Bewertungsaspekte.

## 6 Abschließende Betrachtungen

Ausgangspunkt der vorliegenden Untersuchung ist das zunehmende Auftreten von Verfügungsflächen in den Städten. Die Gestaltungsebene steht zunehmend vor der Aufgabe, diese Flächen wiederzunutzen und greift dabei auf Ansätze des Flächenmanagements zurück. Die vorliegende Dissertationsschrift hat am Beispiel Berlins die Folgenutzung dieser Flächen untersucht. Die Arbeit verfolgte dabei zwei Ziele: einen wissenschaftlichen Erkenntnisgewinn zum Standortverhalten von Dienstleistungen auf Verfügungsflächen zu generieren und einen Bewertungsansatz zu entwickeln, welcher die Folgenutzungseignung einer Verfügungsfläche bestimmt.

Im Bereich des **wissenschaftlichen Erkenntnisgewinn** konnte zunächst nachgewiesen werden, dass verschiedene Folgenutzungsarten jeweils Verfügungsflächen mit charakteristischen Standorteigenschaften nachfragen (Kap. 4.1). Die gezielte Nachfrage von Verfügungsflächen mit jeweils spezifischen Standorteigenschaften lässt sich ebenfalls auf der Ebene der drei betrachteten Bereiche der wissens- und nicht-wissensintensiven, konsumentenorientierten und technologiebasierten Dienstleistungen feststellen (Kap. 4.2). Dabei weisen die Nachfrager ein Standortverhalten und räumliches Verteilungsmuster auf, welches sich weitestgehend mit den Annahmen aus den theoretischen Grundlagen deckt. Die konsumentenorientierten und nicht-wissensintensiven Dienstleistungen zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Netzmuster in der räumlichen Verteilung aus, während die wissensintensiven und technologiebasierten Dienste starken Konzentrationsneigungen nachgehen und sich im Clustermuster anordnen (Kap. 4.4).

Einzige Auffälligkeit stellt der Verfügungsflächentyp 1 der wissens- und nicht-wissensintensiven Teilgruppe dar, welcher sich entgegen den drei anderen Typen durch spezielle Standorteigenschaften und ein abweichendes Verteilungsmuster auszeichnet. Zwar findet sich eine räumliche Konzentration auf die Innenstadt, dort jedoch auf die Randlagen und die Bereiche der Übergangszone. Dieses spezielle Standortverhalten in diesen räumlichen Lagen konnte durch die überwiegende Nachfrage durch wissensintensive Dienstleistungen mit Schwerpunkt in der Kreativwirtschaft erklärt werden. In der Untersuchung konnte aufgezeigt werden, dass in diesem Falle die charakteristischen Standorteigenschaften von Verfügungsflächen und ihr Vorhandensein im Umfeld und somit zu einem bedeutendem Umfang weiche Standortfaktoren einen Einfluss auf die Folgenutzung nehmen (Kap. 5.5).

Die Bedeutung der Angebotsseite bei der Standortwahl der Dienstleister konnte auch auf den anderen Maßstabebenen nachgewiesen werden. Dementsprechend bedarf es in der weiteren Standortforschung einer stärkeren Berücksichtigung der Mikro-Ebene und speziell der besonderen Eigenschaften der Verfügungsflächen.

In der kritischen Betrachtung der durchgeführten Untersuchung und gewonnenen Ergebnisse sind zunächst die Einschränkungen zu nennen, welche sich aufgrund der methodischen Vorgehensweise ergeben (Kap. 3.2.4). Dabei bietet ein qualitatives Vorgehen mit der Durchführung von Experteninterviews die Vorteile der Generierung neuer Erkenntnisse, wie es auch im Falle der Benennung spezieller Standortfaktoren der Verfügungsflächen in dieser Untersuchung der Fall war. Auf der anderen Seite begrenzt ein qualitatives Vorgehen aufgrund der zeitintensiven Befragung in Form von Experteninterviews den möglichen Bearbeitungsumfang, so dass auch im Falle dieser Untersuchung durch die Bearbeitung eines Fallstudiengebietes die Repräsentativität der Ergebnisse eingeschränkt ist.

Die durchgeführte Untersuchung zeigt an verschiedenen Stellen einen weiteren Forschungsbedarf auf. Zunächst sollten die gewonnen Ergebnisse aus der Fallstudie (Kap. 5) zum Standortverhalten auf Verfügungsflächentyp 1 durch zusätzliche Fallstudien Stichproben überprüft werden. Dabei gilt es insbesondere zu klären, ob auch in den anderen Teilräumen eine vergleichbare Branchenstruktur als auch die starke Bedeutung der Kreativwirtschaft nachzuweisen ist. Am Beispiel der Musikwirtschaft konnte eine andere Studie nachweisen, dass sich die Standortwahl innerhalb Berliner Teilräume auf andere Standortfaktoren begründet (Hertzsch 2008; Mundelius/Hertzsch 2005). Dementsprechend sollten auch die genannten Einflussfaktoren auf die Standortwahl als auch die zusätzlichen Bewertungsaspekte ggf. für einzelne Teilräume angepasst werden.

Des Weiteren bedarf es einer weitergehenden Analyse, ob auch die anderen Verfügungsflächentypen durch spezielle Branchen nachgefragt werden. Bestätigt sich die spezielle Nachfrage einzelner Branchen nach bestimmten Verfügungsflächentypen, können auch für diese detaillierte wissenschaftliche Erkenntnisse zum Standortverhalten gewonnen werden, wie es im Falle dieser Untersuchung bei Verfügungsflächentyp 1 geschehen ist. Darüber hinaus würden diese Erkenntnisse noch gezieltere Aussagen entsprechend den Standortanforderungen einzelner Branchen im Rahmen des Bewertungsansatzes zulassen.

Neben der gezielten Ausweitung der Forschung auf die Erfassung der Branchen auf den verschiedenen Verfügungsflächentypen, bedarf es auch einer kontinuierlichen Beobachtung des Standortverhaltens der Dienstleistungen auf Verfügungsflächen. Bei den konsumentenorientierten Dienstleistungen wurde bereits darauf verwiesen, dass einige der nachgefragten Verfügungsflächen zukünftig nur noch begrenzt verfügbar sind (Kap. 5.6). Dementsprechend gilt es zu beobachten, auf welche Standorte die Dienstleister ausweichen und welche veränderten Standortmuster dies nach sich zieht. Diese Erkenntnisse können zur Bewertung der Folgenutzungseignung eingesetzt werden, um dem Anspruch einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung zu entsprechen.

Auf Grundlage der durchgeführten Analyseschritte zum Standortverhalten von Dienstleistern auf Verfügungsflächen konnte ein **Bewertungsansatz zur Bestimmung der Folgenutzungseignung** der Flächen entwickelt werden. Die Übertragung der gebildeten Verfügungsflächentypen für die drei Dienstleistungsbereiche auf die noch bestehenden Flächen bestimmt zunächst deren Folgenutzungseignung. Eine Identifizierung der besonders geeigneten Verfügungsflächen erfolgt mit Hilfe zusätzlicher Bewertungsaspekte in einem zweiten Schritt.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt in der induktiven Vorgehensweise, welche zunächst das tatsächliche Ansiedlungsverhalten der Dienstleister betrachtet und auf Grundlage dieser Flächenanfrage die bestehenden Verfügungsflächen bewertet. Bei anderen Bewertungsansätzen werden die Standortanforderungen von bisherigen Forschungserkenntnissen abgeleitet und so können Besonderheiten im tatsächlichen Standortverhalten der Dienstleister nicht erkannt und berücksichtigt werden (Kap. 2.3.4.3). Das induktive Vorgehen bei der Bewertung der Folgenutzungseignung gewährleistet zusätzlich eine Anwendbarkeit auch in anderen Städten.

Die Zweigliederung des Bewertungsansatzes ermöglicht eine Anpassung der Bewertung an den individuellen Bedarf. Mit dem ersten Bewertungsschritt, der Flächentypisierung, können bereits Aussagen zur Folgenutzungseignung der Verfügungsflächen getroffen werden. Bei Bedarf können vertiefende Analysen zu weiteren qualitativen Bewertungsaspekten durchgeführt werden, welche bei ihrer Anwendung die besonders geeigneten Flächen identifizieren. Da die Durchführung und Datenerhebung zu diesem zweiten Analyseschritt aufwendig ist, kann in Abhängigkeit der finanziellen und personellen Ressourcen auch nur der erste Bewertungsschritt durchgeführt werden. Dieser liefert bei relativ geringem Arbeitsaufwand bereits Erkenntnisse zur Folgenutzungseignung der Verfügungsflächen und dient daher bereits der nachfrageorientierten und bedarfsgerechten Flächenentwicklung.

Einschränkend ist zu erwähnen, dass der entwickelte Bewertungsansatz zwar die Folgenutzungseignung der Fläche bestimmt, allerdings die damit verbundenen Effekte der Folgenutzung vernachlässigt. Die jeweiligen Effekte können nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung übereinstimmen und daher negative Auswirkungen auf das stadtökologische System oder die Lebensumwelt der Stadtbewohner haben. Es besteht die Möglichkeit diese Effekte in einem weiteren Bewertungsschritt zu berücksichtigen. Ein anderer Weg ist, lediglich jene Flächen zur Typisierung zu verwenden, welche entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen folgegenutzt werden und keine negativen Folgeeffekte aufweisen. Vor Durchführung des ersten Bewertungsschrittes bedarf es hierbei einer qualitativen Auswahl jener Flächen, welche mit den Zielvorstellungen einhergehen.

Beim weiteren Forschungsbedarf ist zunächst zu klären, welches Standortverhalten und welche räumlichen Verteilungsmuster andere Nutzungsarten auf Verfügungsflächen aufweisen. Ver-

gleichbar dem in dieser Untersuchung verfolgten Vorgehen zur Bestimmung der Folgenutzungseignung für Dienstleistungen, könnte der Bewertungsansatz auch mit anderen Nutzungen durchgeführt werden. Im Ergebnis ist eine Abwägung zwischen den verschiedenen Folgenutzungen möglich.

Der Vergleich der bisher folgegenutzten Verfügungsfläche und der bestehenden Potentiale zeigte für einige Flächentypen ein sehr begrenztes Flächenpotential. Dieser Umstand wirft die Frage auf, wie sich die jeweiligen Nachfragergruppen zukünftig verhalten werden. Dieser Aspekt als auch die Notwendigkeit eines Monitorings der weiteren Flächennachfrage und dem Bestand an Verfügungsflächen zeigt den Bedarf einer ständigen Beobachtung der Flächenentwicklung (s. o.).

Insgesamt konnte die vorliegende Dissertationsschrift aufzeigen, dass eine stärkere Betrachtung der Mikro-Ebene und speziell der Verfügungsfläche in der Standortforschung von Bedeutung ist. Die gewonnenen Erkenntnisse konnten in den Aufbau des Bewertungsansatzes zur Folgenutzungseignung einfließen und somit ihre praktische Anwendung finden. Aus der Bearbeitung der Dissertation und seinem thematischen Umfeld lassen sich im Hinblick auf den Umgang mit städtischen Verfügungsflächen sechs **Handlungsempfehlungen** ableiten:

1. Eine Erhebung des bestehenden Verfügungsflächenbestandes ist die Basis einer bedarfsgerechten, nachfrageorientierten und damit auch langfristig nachhaltigen Flächenentwicklung. Diese ausschließliche Betrachtung der bestehenden Brachflächen greift dabei zu kurz. Nur die zusätzliche Erfassung der Umnutzungs- und Mindernutzungsflächen gewährleistet die Möglichkeit eine langfristig vorausschauende Flächenplanung und -entwicklung.
2. Die Etablierung von Flächenmanagementsystemen gewährleistet die Umsetzung einer flächensparenden und bedarfsgerechten Flächenentwicklung unter Einbeziehung aller relevanten Akteure. Nur wenn alle vier Bausteine des Flächenmanagements berücksichtigt werden, gelingt es Verfügungsflächen gezielt folgezunutzen und Neuflächeninanspruchnahme im Umland der Städte zu begrenzen.
3. Die Verminderung der Neuflächeninanspruchnahme gelingt allerdings nur durch ein stadtregionales Flächenmanagement, bei welchem sowohl die Akteure der Stadt und der umliegenden Kommunen beteiligt sind. Im Falle Berlin-Brandenburgs bietet der Aufbau der gemeinsamen Planungsregion die Chance die Flächenentwicklung gezielt auf Verfügungsflächen zu lenken. Andere Städte wie beispielsweise Newcastle verfolgen ähnliche Projekte. Hier dürfen Neubauprojekte auf der Grünen Wiese nur dann realisiert werden, wenn der städtische Anteil an Neubauten auf Brachflächen nicht unter 66% aller Neubauten sinkt (Wiechmann 2003: 110).



4. Die Revision der Flächennutzungsplanung stellt für viele Städte in der Zukunft die größte Herausforderung dar. Insbesondere in Schrumpfenden Regionen fußen die bestehenden Vorgaben zur Flächennutzungsplanung auf übertriebenen Wachstumserwartungen, wie es auch in Berlin der Fall ist. In der Folge wird mehr Bauland ausgewiesen, als es tatsächlich benötigt wird. Diese Entwicklung fördert zum einen die Neuflächeninanspruchnahme und zum anderen entstehen gerade im gewerblichen Bereich viele der sogenannten Planungsbrachen: Entwickelte Gewerbegebiete ohne Nutzer. Um eine weitere Neuflächeninanspruchnahme zu begrenzen, bedarf es der Revision des Flächennutzungsplanes unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden Verfügungsflächenbestandes. Mit Hilfe des entwickelten Bewertungsansatzes, kann dabei sowohl die Folgenutzungsseignung der Flächen bestimmt als auch der zukünftige Bedarf abgeschätzt werden.
5. Für eine stärkere Betrachtung des endogenen Potentials an Flächennachfragern spricht die starke Flächennachfrage durch Dienstleister aus Berlin. Für die Entwicklung der Verfügungsflächen kann daraus geschlossen werden, dass v. a. bestehende Berliner Unternehmen als potentielle Nachfrager in Betracht zu ziehen sind.
6. Die Vermarktung und Bewerbung für die Folgenutzung und Entwicklung der Verfügungsflächen sollte dementsprechend insbesondere Berliner Unternehmen ansprechen. Überregionale Imagekampagnen, wie sie derzeit mit dem Motto „be berlin“ in Berlin verfolgt werden, helfen zwar dem Standort Berlin überregional bekannt zu machen. Dass sich daraus eine vermehrte Neuansiedlung von Unternehmen in Berlin ergibt, ist allerdings auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse fraglich. Bedeutender für die Flächennachfrage zeichnen sich vielmehr die bereits in Berlin ansässigen Unternehmen oder Existenzgründer aus.
7. Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, dass sich die stärkere Betrachtung der Mikro-Ebene sowohl für die wissenschaftliche Forschung als auch auf die praktische Anwendung lohnt. Verfügungsflächen sind ein ständiger Begleiter der städtischen Transformation und bedürfen daher auch in der Zukunft einer stärkeren Berücksichtigung, um den städtischen Wandel konstruktiv gestalten zu können. Besondere Berücksichtigung sollte dabei die Flächennachfrage durch die Kreativwirtschaft erfahren, welche ein spezielles Standortverhalten auf Verfügungsflächen aufweist und ein bedeutender Faktor für das Entwicklungspotential der Städte darstellt.

„Ein kurzes Märchen über das Wachstum:

Wachstum ist gut, sagte der Luftballon und platzte.

Wachstum ist schlecht, sagte der Riese und fraß die Zwerge.

Wachstum ist gut, sagte das Feuer und hinterließ nur Asche.

Wachstum ist schlecht, sagte der Tod und lachte.

Ich weiß überhaupt nicht, wovon ihr redet, sagte die Raupe und wurde zum Schmetterling.“

(Jens Bermann und Peter Lau in brand eins 3/2003: 47)

## 7 Literaturverzeichnis

- Adrian, H. (1998):  
Wer gestaltet die Stadt? In: Sauberzweig, D./Laitenberger, W. (Hrsg.): Stadt der Zukunft – Zukunft der Stadt. Baden-Baden. S. 251-266.
- Aglietta, M. (2001):  
A Theory of Capitalist Regulation. The US Experience. Nachdruck der 1. Auflage von 1979. London.
- Albert, J. (1994):  
Unternehmensneugründungen – Träger des Strukturwandels in wirtschaftlichen Regionalsystemen. Nürnberg (=Nürnberger Wirtschafts- und Sozialgeographische Arbeiten 48).
- Almus, M./Egeln, J./Engel, D. (1999):  
Determinanten regionaler Unterschiede in der Gründungshäufigkeit wissensintensiver Dienstleister. Mannheim (=Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, Discussion Paper Nr. 22).
- Alonso, W. (1964):  
Location and Land Use. Towards a General Theory of Land Rent. 3. Auflage. Cambridge.
- Aring, J. (1999):  
Suburbia – Postsuburbia – Zwischenstadt: Die jüngere Wohnsiedlungsentwicklung im Umland der großen Städte Westdeutschlands und Folgerungen für die regionale Planung und Steuerung. Hannover.
- Backhaus, K./Erichson, B./Plinke, W./Weiber, R. (2006):  
Multivariate Analysemethoden. Eine anwendungsorientierte Einführung. 11. Auflage. Berlin.
- Bade, F.-J. (1996):  
Die Entwicklung der Dienstleistungen in der Stadt. In: Grabow, B.: Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt. Dokumentation eines Workshops im Rahmen des Projekts „Entscheidungsfelder städtischer Zukunft“ am 22. und 23. Juni in Mannheim. Berlin (=Materialien des DIFU, H. 1). S. 35-86.
- Bathelt, H. (1994):  
Die Bedeutung der Regulationstheorie in der wirtschaftsgeographischen Forschung. In: Geographische Zeitschrift 82, H. 2, S. 63-90.
- Bathelt, H./Glückler, J. (2003):  
Wirtschaftsgeographie. 2. Auflage. Stuttgart.
- Baugesetzbuch (BGB):  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baumgartner, F. (2004):  
Raumentwicklung auf Kredit. Die bisherige Stadtentwicklung ist nicht finanzierbar. In: PlanerIn, H. 1, S. 11-13.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BBE Unternehmensberatung/FfH Institut für Markt- und Meinungsforschung (2006):  
Bestandserfassung und Kundenstromanalyse im Einzelhandel in Berlin und Brandenburg. Berlin.
- Beckmann, K. J./Tintemann, I. (2004):  
Umnutzung von Bahnbrachen – Schlussfolgerungen aus innovativen Projektbeispielen. In: Informationen zur Raumentwicklung H. 9-10, S. 551-566.

- Bergs, S. (1981):  
Optimalität bei Cluster-Analysen. Münster.
- Bilderbeek, R./Hertog, P. den (1998):  
The new knowledge-infrastructure: The Role of technology-based knowledge-intensive business services in national innovation systems. Apeldoorn.
- Böhme, C./Henckel, D./Besecke, A. (2006):  
Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft. Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis, herausgegeben vom BBR, Berlin.
- Bogner, A./Littig, B./Menz, W. (2002):  
Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. Wiesbaden.
- Bone-Winkel, S./Sotelo, R. (1995):  
Warum werden Büroflächen (nicht) vermietet? Einige grundlegende Annahmen über den Immobilienmarkt am Beispiel Berlins. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 6, H. 4, S. 199-205.
- Bonifazi, A./Kogelheide, C. (2005):  
Integrating Citizens Partizipation in Sustainable Brownfields Regeneration: mainstream and innovation in Europe. In: Butzin, B./Noll, H.-P. (Hrsg.): Sustainable Brownfield Regeneration in Europe. Improving quality of derelict land recycling. Bochum (=Materialien zur Raumordnung, H. 66).
- Braam, W. (1999):  
Stadtplanung. 3. Auflage. Düsseldorf.
- Brake, K. (1996):  
Der Einfluss der Tertiärisierung auf die Stadt und das Stadtsystem – Dualisierung der Dienstleistungsstadt und Herausbildung neuer Städtehierarchien. In: Grabow, B. (Hrsg.): Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt. Dokumentation eines Workshops im Rahmen des Projektes „Entscheidungsfelder städtischer Zukunft“ am 21./22.06.1995 in Mannheim, herausgegeben vom DIFU. Berlin. S. 37-40.
- Brauer, K.-U. (2006):  
Management von Immobilien und Immobilienbeständen. In: Brauer, K.-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 5. Auflage. Wiesbaden. S. 673-697.
- Brühl, H. (2005):  
Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens. In: PlanerIn, H.1, S. 9-11.
- Burdack, J./Hesse, M. (2006):  
Reife, Stagnation oder Wende? Perspektiven zur Suburbanisierung, Post-Suburbia und Zwischenstadt: Ein Überblick zum Stand der Forschung. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 80, H. 4, S. 381-399.
- Butzin, B./Franz, M./Noll, H.-P. (2006):  
Strukturwandel im Ruhrgebiet unter Schrumpfungsbedingungen. Patchwork-Management als Herausforderung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 50, H. 3-4, S. 258-276.
- Carol, H. (1960):  
The hierarchy of central functions within the city. In: Annals of the Association of American Geographers, H. 4, S. 419-438.
- Cheshire, P. (1995):  
A new Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s. In: Urban Studies 32, H. 7, S. 1045-1063.

- Christaller, W. (1933):  
Die zentralen Orte in Süddeutschland. Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen. Jena.
- Daniels, P.W. (1993):  
Service Industries in the World Economy. Cambridge.
- Davy, B. (2005):  
Grundstückswerte, Stadtumbau und Bodenpolitik. In: vhw Forum Wohneigentum, H. 2, S. 67-72.
- DB Research (2005):  
Immobilienmarkt Berlin: Mit schwerer Hypothek in die Zukunft. In: Themen international, Nr. 316. ([www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de), Abruf am 26.08.2007).
- Deutscher Städtetag (2006):  
Positionspapier strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft. Berlin.
- Dicken, P./Lloyd E. P. (1999):  
Standort und Raum: theoretische Perspektiven in der Wirtschaftsgeographie. Stuttgart.
- Doetsch, P./Rüpke, A. (1998):  
Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen – Gegenüberstellung der Flächenalternativen zur gewerblichen Nutzung durch qualitative, quantitative und monetäre Bewertung der gesellschaftlichen Potentiale und Effekte. Berlin (=UBA-Texte Nr. 15).
- Doetsch, P./Rüpke, A./ Burmeier, H. (2000):  
Die Boden-Wert-Bilanz: Innen- und Außenentwicklung im Vergleich. In: Klaus, E. (Hrsg.): Regionale Koordination der Baulandausweisung. Berlin. S. 35-48.
- Dobberstein, M. (2000):  
Das prozyklische Verhalten der Büromarktakeure. Interessen, Zwänge und mögliche Alternativen. Dortmund (=Arbeitspapiere zur Gewerbeplanung, H. 2).
- Dosch, F./Beckmann, G. (1999):  
Siedlungsflächenwachstum in Deutschland – auf Zuwachs programmiert. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 8, S 493-509.
- Eitel, J. H. (1999):  
Einsparpotentiale im Flächenverbrauch durch Brachflächenrecycling. Trier.
- Ellger, C. (1993):  
Die Dienstleistungen als Gegenstand der Wirtschaftsgeographie. In: Die Erde, H. 4, S. 291-302.
- empirica (2000):  
Stadtentwicklung und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Bonn.
- Endlicher et al. (2007):  
Urban Ecology – Definitions and Concepts. In: Langner, M./Endlicher, W. (Hrsg.): Shrinking Cities: Effects on Urban Ecology and Challenges for Urban Development. Frankfurt am Main.
- Engel, D./Steil, F. (1999):  
Dienstleistungsgründungen in Baden-Württemberg. Stuttgart (=Arbeitsbericht der Akademie für Technologiefolgenabschätzung in Baden-Württemberg, Bd. 139).
- Enxing, G. (1999):  
Die Standortwahl höherwertiger unternehmensorientierter Dienstleistungsbetriebe. Dortmund (=Duisburger Geographische Arbeiten, Bd. 19).

- Ettlich, A. (2003):  
Medienstadt Berlin. Die Standortwahl der Medienbranche und ihre räumliche Entwicklung in Berlin. Marburg.
- Ferber, U./ Grimski, D. (2002):  
Brownfields and redevelopment of urban areas. ([www.clarinet.at/library/brownfields.pdf](http://www.clarinet.at/library/brownfields.pdf), Abruf am 06.01.2008)
- Ferber, U./Scherer, V./ Siemer, B. (2005):  
Flächenmanagement in Ober-, Mittel- und Unterzentren des Freistaats Sachsen. In: Institut IREGIA e. V. (Hrsg.): Flächenmanagement und Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Chemnitz (=IREGIA-Schriften, H. 2). S. 107-114.
- Ferber, U. (2006):  
Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfeldes Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis. Herausgegeben vom BBR. Berlin.
- Flick, U. (2005):  
Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. 3. Auflage. Reinbek bei Hamburg.
- Flicke, D./Nelius, K./Reinheckel, U./Sanday, M.-L. (2002):  
Baulückenmanagement in Berlin. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, H. 1, S. 32-37.
- Flicke, D./Nelius, K./Reinheckel, U./Sanday, M.-L. (2004):  
Baulückenmanagement in Berlin. In: Planerin, H. 4, S. 45-46.
- Florida, R. (2002):  
The Rise of the Creative Class. New York.
- Florida, R. (2005):  
Cities and the Creative Class. New York.
- Fourastie, J. (1949):  
Die große Hoffnung des zwanzigsten Jahrhunderts. Deutsche Ausgabe 1954. Köln.
- Franz, M./Pahlen, G./Nathanail, P./Okunie, N./Koj, A. (2006):  
Sustainable Development and Brownfield Regeneration. What defines the Quality of Derelict Land? In: Environmental Sciences, H. 2, S. 135-151.
- Frey, J. (1993):  
Naturerlebnisräume in der Stadt – Ausgleichsflächen für Menschen und ihre Umwelt. In: Verhandlungen der Gesellschaft für Ökologie, Bd. 22, S. 203-209.
- Fritsch, M. (1990):  
Zur Bedeutung des kleinbetrieblichen Sektors für die Regionalpolitik. In Berger, J./Domeyer, V./Funder, M. (Hrsg.): Kleinbetriebe im wirtschaftlichen Wandel. Frankfurt am Main (=Reihe des Forschungsschwerpunkts Zukunft der Arbeit, H. 7). S. 241-268.
- Fu Chen Lo/Salih K. (1978):  
Growth Pole Strategy and Regional Development. Nagoya.
- Fuhrich, M. (2004):  
Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft. Herausgegeben vom BBR. Berlin.
- Fuhrich, M./Dosch, F. (2005):  
Veränderte Rahmenbedingungen und ihre Konsequenzen für die Bodenpolitik. In: vhw Forum Wohneigentum, H. 2, S. 59-65.
- Gaebe, W. (1987):  
Verdichtungsräume. Stuttgart.

- Gaebe, W. (1991):  
Agglomerationsräume in West- und Osteuropa. In: Agglomerationen in Ost und West. Marburg (= Wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Ostmitteleuropa-Studien). S. 3-21.
- Gaebe, W. (1998):  
Industrie. In: Kulke, E. (Hrsg.): Wirtschaftsgeographie Deutschlands. Gotha und Stuttgart. S. 87-156.
- Gaebe, W. (2004):  
Urbane Räume. Stuttgart.
- Ganser, K. (2002):  
Hände weg, liegen lassen. In: Juckel, L. (Hrsg.): Schrumpfende Städte fordern neue Strategien für die Stadtentwicklung – Aus dem Leerstand in neue Qualitäten? Berlin. S. 105-112.
- Gatzweiler, H. P./Schliebe, K. (1982):  
Suburbanisierung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen – Stillstand? In: IzR, H. 11/12, S. 883-913.
- Genske, D. D./Ruff, A. (2007):  
Flächenkreislaufwirtschaft in Schrumpfungsregionen: Hintergrund, Strategien und Beispiele. In: Bodenschutz, H. 1, S. 8-14.
- Gertler, M. (2003):  
Tacit knowledge and the economic geography of context, or the undefinable tacitness of being (there). In: Journal of Economic Geography, H. 3, S. 75-99.
- Geppert, K./Mundelius, M. (2007):  
Berlin als Standort für die Kreativwirtschaft immer bedeutender. In: DIW-Wochenbericht, Nr. 31, S. 485-491.
- Glasze, G./Graze, P. (2007):  
Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung, H. 5, S. 467-473.
- Glock, B. (2002):  
Schrumpfende Städte. In: Berliner Debatte Initial 13, H. 2, S. 3-10.
- Göschel, A. (2004):  
Stadtschrumpfung, Bedingung punktuellen Wachstums. In: Altrock, U./Schubert, D. (Hrsg.): Wachsende Stadt. Leitbild – Utopie – Vision? Wiesbaden. S. 239-249.
- Grabow, B./Henckel, D./Hollbach-Grömig, B. (1995):  
Weiche Standortfaktoren. Stuttgart (=Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 89).
- Grabow, B./Henckel, D./Kühn, G. (1997):  
Städte ohne Produktion? Das Fallbeispiel Potsdam. Berlin (=Difu-Materialien, H. 4).
- Grabow, B. (1997):  
Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt. In: Henckel, D. et al. (Hrsg.): Entscheidungsfelder städtischer Zukunft. Berlin (=Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 90).
- Gräfe, P. (1984):  
Zukunftsorientierte Unternehmensansiedlung. Reaktivierung innerstädtischer Gewerbeflächen am Beispiel des Berliner Innovations- und Gründerzentrums. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 10/11, S. 1029-1038.
- Gschwind, F./Henckel, D. (1984):  
Innovationszyklen der Industrie – Lebenszyklen der Städte. In: Bauwelt Nr. 75, S. 134-136.

- Günther, M./Zimmermann, K. (2007):  
Die Bedeutung räumlicher Nähe für die Standortstrategien wissensbasierter Dienstleistungen in der Region Rhein-Main. In: Heinelt, H./Kujath, H.D./Zimmermann, K. (Hrsg.): Wissensbasierte Dienstleister in Metropolräumen. Opladen und Farmington Hills. S. 121-139.
- Gust, D. (2005):  
Regionaler Gewerbeflächenpool Necker-Alb – ein neuer Ansatz zur interkommunalen Zusammenarbeit. In: Institut IREGIA (Hrsg.): Flächenmanagement und Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Chemnitz (=IREGIA-Schriften, H. 2). S. 89-98.
- Handrich, L./Pavel, F./Proske, S. (2008):  
Standort Berlin Adlershof: kräftige Impulse für die Stadt. In: DIW-Wochenbericht, Nr. 4, S. 41-46.
- Heeg, S. (2003):  
Städtische Flächenentwicklung vor dem Hintergrund von Veränderungen in der Immobilienwirtschaft. In: Raumforschung und Raumordnung, H. 5, S. 334-344.
- Heineberg, H. (1977):  
Zentren in West- und Ost-Berlin. Untersuchungen zum Problem der Erfassung und Bewertung großstädtischer funktionaler Zentrenausstattungen in beiden Wirtschafts- und Gesellschaftssystemen Deutschlands. Paderborn (=Bochumer Geographische Arbeiten, Bd. 9).
- Heineberg, H./Heinritz, G. (1983):  
Konzepte und Defizite der empirischen Bürostandortforschung in der Geographie. In: Geipel, R./Hartke, W./Heinritz, G. (Hrsg.): Beiträge zur empirischen Bürostandortforschung. Kallmünz (=Münchener Geographische Hefte, H. 50). S. 9-29.
- Heineberg, H. (2001):  
Stadtgeographie. 2. Auflage. Paderborn.
- Heinritz, G./Klein, K. E./Popp, M. (2003):  
Geographische Handelsforschung. Stuttgart (=Studienbücher der Geographie).
- Helbrecht, I. (1999):  
Die kreative Metropolis. München.
- Henckel, D. et al (1997):  
Entscheidungsfelder städtischer Zukunft. In: DIFU-Berichte, H. 2, S. 2-5.
- Hennicke, M./Tengler, H. (1986):  
Industrie- und Gewerbeparks als Instrument der kommunalen Wirtschaftsförderung. Eine empirische Analyse in der Bundesrepublik Deutschland. Stuttgart.
- Hentzsche, W. (2008):  
Kreativität und Stadtraum. Eine Beschreibung der Zusammenhänge am Beispiel Berlin. In: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): Kreativen: Wirkung. Urbane Kultur, Wissensökonomie und Stadtpolitik. Berlin (=Schriften zu Bildung und Kultur, Bd. 2). S. 58-62.
- Hesse, J. J./Schlieper, A. (1988):  
Ökonomischer Strukturwandel und Regionalpolitik im internationalen Vergleich. In: Hesse, J. J. (Hrsg.): Die Erneuerung alter Industrieregionen. Ökonomischer Strukturwandel und Regionalpolitik im internationalen Vergleich. Baden-Baden.
- Hesse, M. (2003):  
Schrumpfung im Kopf? In: IRS-aktuell, H. 40, S. 8-10.
- Hesse, F. P. (2004):  
Die Spree zwischen Treptow, Kreuzberg und Friedrichshain – Stadtraum und Denkmale im Wandel. In: kunsttexte.de, Nr. 4, S. 1-13. (www.kunsttexte.de, Abruf am 28.09.2007)



- Hömmle, F. (2001):  
Entwicklung und Prognose des Angebots und der Nachfrage an Gewerbebrachflächen in Deutschland. In: Haas, H.-D. et al. (Hrsg.): Gewerbebrachflächenrecycling. Ein Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Kallmünz und Regensburg. S. 81-102.
- Hofmeister, B. (1985):  
Alt-Berlin – Groß-Berlin – West-Berlin. Versuch einer Flächennutzungsbilanz 1786 - 1985. In: Hofmeister, B. (Hrsg.): Berlin. Beiträge zur Geographie eines Großstadtraumes. Berlin (=Festschrift zum 45. Deutschen Geographentag in Berlin). S. 251-275.
- HVB (2005):  
Ein Viertel mit Geschichte. In: OberbaumCityLights, H. 1, S. 12.
- ICLEI – Local Governments for Sustainability (2006):  
Urban Sprawl in Europa. Hinweise für PlanerInnen und EntscheidungsträgerInnen. Freiburg.
- Illeris, S. (1996):  
The Service Economy – a Geographical Approach. Chichester.
- Ismaier, F. (2002):  
Strukturen und Motive der Stadt-Umland-Wanderung. In: Schröter, F. (Hrsg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel – Wohnungsmarktentwicklung bis 2020. Dortmund. S. 19-29.
- Jacoby, C. (2005):  
Konversionsmanagement vor neuen Herausforderungen. In: Jacoby, C. (Hrsg.): Konversionsmanagement für militärische Liegenschaften vor neuen Herausforderungen. Dokumentation des Kolloquiums am 08. Juni 2005 an der Universität der Bundeswehr München. Neubiberg (=IVR-Colloquien, H. 1). S. 1-4.
- Jahr- Weidauer, K. (2005):  
Trend zum Einfamilienhaus in der Stadt. In: Die Welt online. ([www.welt.de/print-welt/article473179/Trend\\_zum\\_Einfamilienhaus\\_in\\_der\\_Stadt.html](http://www.welt.de/print-welt/article473179/Trend_zum_Einfamilienhaus_in_der_Stadt.html), Abruf am 26.01.2008).
- Kabisch, S. (2006):  
Stadtumbau Ost und West: Chancen und Grenzen von Schrumpfung. In: Kulke, E./ Monheim, H./Wittmann, P. (Hrsg.): Grenzwerte. Trier (=Tagungsbericht und wissenschaftliche Abhandlungen des 55. Deutschen Geographentages in Trier). S. 257-265.
- Kahnert, R. (1988):  
Altlasten und Siedlungsflächenentwicklung. Auswirkungen auf Freiraumschutz und Brachflächenrecycling. In: Raumforschung und Raumordnung, H. 3, S. 107-113.
- Keeble, D. (1991):  
Core-Periphery Disparities and Regional Restructuring in the European Community of the 1990s. In: Blotvogel, H. H. (Hrsg.): Europäische Regionen im Wandel. Dortmund. S. 49-69.
- Kemming, H. (1996):  
Tertiärisierung – Perspektiven für die Stadt? In: Grabow, B. (Hrsg.): Die Zukunft des Dienstleistungssektors in der Stadt: Dokumentation eines Workshops im Rahmen des Projekts "Entscheidungsfelder städtischer Zukunft" am 22. und 23. Juni 1995 in Mannheim. Herausgegeben vom DIFU. Berlin. S. 9-11.
- Kiesewetter, H. (2000):  
Region und Industrie in Europa 1815-1995. Stuttgart.
- Klüter, H. (1987):  
Wirtschaft und Raum. In: Bahrenberg, G. et al. (Hrsg.): Geographie des Menschen. Dietrich Bartels zum Gedenken. Bremen (=Bremer Beiträge zu Geographie und Raumplanung H. 11). S. 241-259.

- Klüter, H. (1994):  
Sozialgeographie, Raum als Objekt menschlicher Wahrnehmung und Raum als Element sozialer Kommunikation: Vergleich zweier sozialgeographischer Ansätze. In: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft 136). S. 143-178.
- Kötter, T. (1998):  
Brachflächenrecycling als Chance für die Stadtentwicklung – Leitbilder und Strategien für die Revitalisierung von freigesetzten Standorten. In: Westdeutsche Immobilien Holding GmbH (Hrsg.): Industrie- und Brachflächenreaktivierung. Düsseldorf. S. 31-51.
- Kowarik, I. (1993):  
Stadtbrachen als Niemandsländer. Naturschutzgebiete oder Gartenkunstwerke der Zukunft? In: Wittig, R./Zucchi, H. (Hrsg.): Städtische Brachflächen und ihre Bedeutung aus der Sicht Ökologie, Umwelterziehung und Planung. Frankfurt am Main (=Geobotanische Kolloquien, Bd. 9). S. 3-30.
- Krämer, H. (1997):  
Zur Tertiärisierung der deutschen Volkswirtschaft. In: Mangold, K. (Hrsg.): Die Zukunft der Dienstleistung: Fakten, Erfahrungen, Visionen. Wiesbaden. S. 117-218.
- Krätke, S. (1996):  
Regulationstheoretische Perspektiven in der Wirtschaftsgeographie. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, H. 1/2, S. 6-19.
- Krätke, S./Borst, R. (2000):  
Berlin: Metropole zwischen Boom und Krise. Opladen.
- Kromrey, H.(2002):  
Empirische Sozialforschung. 10. Auflage. Opladen.
- Kulke, E. (1992):  
Veränderungen in der Standortstruktur des Einzelhandels. Untersucht am Beispiel Niedersachsens. Münster und Hamburg (= Wirtschaftsgeographie, Bd. 3).
- Kulke, E. (1994):  
Auswirkungen des Standortwandels im Einzelhandel auf den Verkehr. In: Geographische Rundschau 46, H. 5, S. 290-296.
- Kulke, E. (1995):  
Tendenzen des strukturellen und räumlichen Wandels im Dienstleistungssektor. In: Praxis Geographie, H. 12, S. 4-11.
- Kulke, E. (2004):  
Ansätze wirtschaftsgeographischer Betrachtung von Dienstleistungen. In: Petermanns Geographische Mitteilungen 148, H. 4, S. 6-15.
- Kulke, E. (2006):  
Berlin-Adlershof – kann Raumwirtschaftspolitik ein innovatives Milieu generieren? In: Schultz, H.-D. (Hrsg.): Metropolitan & Mediterranean. Berlin (=Beiträge aus der Human-geographie). S. 49-63.
- Kulke, E. (2008):  
Wirtschaftsgeographie. 3. Auflage. (=Grundriss Allgemeine Geographie). Paderborn.
- Kunze, R. (2004):  
Baurecht auf Zeit. Neue Möglichkeiten durch das Baugesetzbuch 2004. In: PlanerIn, H. 3, S. 56-57.
- Läpple, D. (1989):  
Neue Technologie in räumlicher Perspektive. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 4, S. 213-226.

- Läpple, D. (2003):  
Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N. et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadtregion 2003. Opladen. S. 61-78.
- Lagemann, B. (1999):  
Mittelstandspolitik und Unternehmensgründungen in Deutschland. In: Welfens, P. J. J./Graack, C. (Hrsg.): Technologieorientierte Unternehmensgründungen und Mittelstandspolitik in Europa. Heidelberg (=Wirtschaftswissenschaftliche Beiträge, Bd. 172). S. 95-128.
- Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (2005):  
Baulandkataster für ausgewählte Bereiche. Erfurt (=Beiträge zur Stadtentwicklung, H. 6).
- Lange, B. (2007):  
Die Räume der Kreativszenen. Culturepreneurs und ihre Orte in Berlin. Wetzlar (=Materialitäten, Bd. 4).
- Lee, E. (1972):  
Eine Theorie der Wanderung. In: Széll, G. (Hrsg.): Regionale Mobilität. München. S. 115-129.
- Lenz, K. (2002):  
Berlin: Hauptstadt zwischen Vergangenheitsbewältigung und Neuorientierung. In: Schneider-Sliwa (Hrsg.): Städte im Umbruch – Globalisierung und Geographie in der Neustrukturierung von Berlin. Berlin. S. 11-46.
- Licht, G./Hipp, M./Kukuk, M./Münt, G. (1997):  
Innovationen im Dienstleistungssektor. Empirischer Befund und wirtschaftspolitische Konsequenzen. (=Schriftenreihe des ZEW, Bd. 24). Baden-Baden.
- Lo, V. (2001):  
Zwischen regionalen und globalen Beziehungen: Wissensbasierte Netzwerke im Finanzsektor. In: Esser, J./Schamp, E. W. (Hrsg.): Metropolitane Region in der Vernetzung. Der Fall Frankfurt/Rhein-Main. Frankfurt am Main. S. 131-153.
- Lütke Daldrup, E. (2003):  
Die „perforierte Stadt“ – neue Räume im Leipziger Osten. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 1/2, S. 55-67.
- Lutz, B. (1984):  
Der kurze Traum immerwährender Prosperität. Eine Neuinterpretation der industriell-kapitalistischen Entwicklung im Europa des 20. Jahrhunderts. Frankfurt am Main.
- Mäding, K. (1998):  
Wozu braucht Stadtentwicklung heute noch eigene Liegenschaften. Dokumentation des 68. Stadtforums „Berlin – ganz privat? Liegenschaftsverwertung, Flächenmanagement und soziale Stadtentwicklung“ am 20. Februar 1998. Berlin. ([www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/68.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/68.pdf), Abruf am 15.05.2008).
- Mäding, H. (2001):  
Suburbanisierung und kommunale Finanzen. In: Brake, K. et al. (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland. Opladen. S. 109-120.
- Maggioni, M. A. (2002):  
Clustering Dynamics and the Location of High-Tech-Firms. New York.
- Malmberg, A./Maskell, P. (2002):  
The elusive concept of localization economies – towards a knowledge-based theorie of spatial clustering. In: Environment and Planning H. 34, S. 429-444.
- Malecki, E. J. (1981):  
Product Cycles, Innovation Cycles and Regional Economic Change. In: Technological Forecasting and Social Change, H. 1, S. 291-306.

- Manske, A. (2008):  
Prekarisierung auf hohem Niveau oder: Risikolage Kreativarbeit. In: Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.): Kreativen: Wirkung. Urbane Kultur, Wissensökonomie und Stadtpolitik. Berlin (=Schriften zu Bildung und Kultur, Bd. 2). S. 48-52.
- Markusen, A. R./ Hall, P./Glasmeier, A. K. (1986):  
High Tech America: The What, How, Where and Why of the Sunrise Industries. Boston.
- Marshall, N./Wood, P. (1995):  
Services & Space. Key Aspects of Urban and Regional Development. London.
- Mathey, J. (1995):  
Nutzungsmöglichkeiten städtischer Brach- und Freiflächen unter bioökologischen Gesichtspunkten. In: Schmidt, R. (Hrsg.): Strukturwandel und Entwicklungsfragen alt-industrieller Regionen. Ergebnisse, Probleme und Chancen eines ökologisch verträglichen Strukturwandels von Industrieregionen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Dresden (=IÖR-Schriften, Bd. 13). S. 98-108.
- Mathey, J./Kochan, B./Stutzriemer, S. (2001):  
Biodiversität auf städtischen Industriebrachen? Ein Kriterienkatalog zur Einschätzung naturverträglicher Folgenutzungen. In: Zeitschrift für Angewandte Umweltforschung 14, Sonderheft 13, S. 71-82.
- Mayring, P. (2000):  
Qualitative Inhaltsanalyse. In: Forum Qualitative Sozialforschung (On-line Journal, H. 1). (<http://qualitative-research.net/fqs/fqs.htm>, Abruf am 19.07.2007)
- Mayring, P. (2001):  
Kombination und Integration qualitativer und quantitativer Analyse. In: Forum Qualitative Sozialforschung (On-line Journal, H. 2). (<http://qualitative-research.net/fqs/fqs.htm>, Abruf am 19.07.2007).
- Meier Kruker, V./Rauh, J. (2005):  
Arbeitsmethoden der Humangeographie. Darmstadt.
- Meyer, M. (2004):  
Tausche Fläche gegen Nutzungsidee – Temporäre Nutzung und Flächenmanagement. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen des Berliner Nordostens. Dokumentation zum Fachgespräch vom 29. Oktober 2004. Berlin. S. 40-42.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Land Brandenburg (1999):  
Flächenmanagement in Brandenburg. Potsdam.
- Meuser, M./Nagel, U. (1991):  
ExpertInneninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, D./Kraimer, K. (Hrsg.): Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen. Opladen. S. 441-471.
- Miles, I. et al. (1995):  
Knowledge-based Business Services. Users, Carriers and Source of Innovation. Brüssel (=European Innovation Monitoring System, Bd. 15).
- Mossig, I. (2008):  
Entstehungs- und Wachstumspfade von Clustern: Konzeptionelle Ansätze und empirische Beispiele. In: Kiese, M./Schätzl, L. (Hrsg.): Cluster und Regionalentwicklung. Theorie, Beratung und praktische Umsetzung. Dortmund. S. 51-66.
- Moulaert, F./Swyngedouw, E. (1990):  
Regionalentwicklung und die Geographie flexibler Produktionssysteme. Theoretische Auseinandersetzung und empirische Belege aus Westeuropa und den USA. In: Borst, R. et al. (Hrsg.): Das neue Gesicht der Städte. Theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte. Berlin. S. 89-109.

- Mundelius, M./Hertzsch, W. (2005):  
Berlin – da steckt Musike drin. In: DIW-Wochenbericht, Nr. 14, S. 229-235.
- Mundelius, M./Fasche, M. (2008):  
Kreativ wirtschaften. Kreativwirtschaft in Berlin am Beispiel von Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin.
- Mühlberg, P. (2004):  
Vom Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ zur Neuen Stadt. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen des Berliner Nordostens. Dokumentation zum Fachgespräch vom 29. Oktober 2004. Berlin. S. 7-11.
- Mühlberg, P. (2008):  
Stadtumbau Ost – ein Programm für viele Herausforderungen. ([www.stadtumbau-berlin.de/Fachvortraege.1364.0.html](http://www.stadtumbau-berlin.de/Fachvortraege.1364.0.html), Abruf am 25.06.2007).
- Müller-Hagedorn, L. (1993):  
Handelsmarketing. 2. Auflage. Stuttgart.
- Nefiodow, L. A. (1990):  
Der fünfte Kondratieff. Strategien zum Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft. Wiesbaden.
- Nefiodow, L. A. (2006):  
Der sechste Kondratieff. Sankt Augustin.
- Neuhoff, A. (1998):  
Zum Standortsystem der höherwertigen unternehmensorientierten Dienstleistungen in Nordrhein-Westfalen: Stabilität oder Umbruch im Formationswechsel? Duisburg.
- Noller, P./Ronneberger, K. (1995):  
Die neue Dienstleistungsstadt. Frankfurt am Main.
- Oswalt, P. (2002):  
Die Stadt simulieren. Standortentwicklung mit kapitalschwachen Akteuren und temporären Programmen. In: Werk, Bauen, Wohnen, H. 6, S. 44-49.
- Otto, A. (2004):  
Junge technologiebasierte Dienstleistungsbetriebe. Münster (=Wirtschaftsgeographie 28).
- Paal, M. (2005):  
Metropolen im Wettbewerb. Tertiärisierung und Dienstleistungsspezialisierung in europäischen Agglomerationen. Münster (=Forschungsbeiträge zur Stadt- und Regionalgeographie, Bd. 1).
- Pallagst, K. M. (2007):  
Das Ende der Wachstumsmaschine: Schrumpfende Städte in den USA. In: Glock, B./Gissendanner, S. S. (Hrsg.): Schrumpfende Städte International. Berlin (=Berliner Debatte Initial, H. 1). S. 4-13.
- Pankoke, K./Lemmer, W. (1984):  
Stadterneuerung durch Baulückenprogramm – Erfahrungen aus der Planungspraxis in Köln. In: Der Städtetag, H. 1, S. 10-19.
- Pesch, F. (1997):  
Entwicklung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten zur Reaktivierung von Industrie- und Gewerbebrachen. In: Kompa, R./Pidoll, v. M./Schreiber, B. (Hrsg.): Flächenrecycling. Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung. Heidelberg. S. 134-148.
- Pöll, E. (2007):  
Öffentliche Immobilien: Managen nicht verwalten. In: vhw Forum Wohneigentum, H. 2, S. 58-66.

- Pohl, H. J. (1970):  
Kritik der Drei-Sektoren-Theorie. Nürnberg (=Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 3, H. 4). S. 313-325.
- Probst, W. (1993):  
Naturerlebnisräume in der Stadt – mehr Freiheit für die Natur, mehr Freiheit für kreatives Spielen. In: Wittig, R./Zucchi, H. (Hrsg.): Städtische Brachflächen und ihre Bedeutung aus der Sicht Ökologie, Umwelterziehung und Planung. Frankfurt am Main (=Geobotanische Kolloquien, Bd. 9). S. 59-67.
- Profé, B./Plate, E. (2004):  
Die zukünftigen Strategien öffentlicher Freiraumentwicklung in Berlin. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, S. 659-668.
- Rebele, F. (2003):  
Was können Brachflächen zur Innenentwicklung beitragen? In: Arlt, G./Kowarik, I./Mathey, J./ Rebele, F. (Hrsg.): Urbane Innenentwicklung in Ökologie und Planung. Dresden (=IÖR-Schriften, Bd. 39). S. 63-74.
- Rees, J./Stafford, J. (1986):  
Theories of Regional Growth and Industrial Location: Their Relevance for Understanding High-Technology Complexes. In: Rees, J. (Hrsg.): Technology, Regions and Policy. Totowa. S. 24-50.
- Regionalmanagement mediaspree (2005):  
Denkmal. In: Regionalmanagement mediaspree (Hrsg.): Mediaspree. Stadt am Wasser. Berlin. S. 16.
- Reiß-Schmidt, S. (2005):  
Instrumente und Chancen des Flächenkreislaufs. In: BBR (Hrsg.): Fläche im Kreis. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Bonn (=ExWost-Informationen, H. 25) S. 4-5.
- Renner, M. (2004):  
Revitalisierung von Bahnbrachen – zum Sachstand. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 9/10, S. 539-550.
- Ritter, W. (1993):  
Allgemeine Wirtschaftsgeographie. 2. Auflage. Oldenbourg.
- Roost, F. (2008):  
Branding Center. Der Einfluss globaler Markenkonzerne auf die Innenstädte am Beispiel von Projekten des Sony-Konzerns. Wiesbaden.
- Rosol, M. (2006):  
Gemeinschaftsgärten in Berlin. Eine qualitative Untersuchung zu Potenzialen und Risiken bürgerschaftlichen Engagements im Grünflächenbereich vor dem Hintergrund des Wandels von Staat und Planung. Berlin.
- Rudolf, M./Müller, J. (2004):  
Multivariate Verfahren. Eine praxisorientierte Einführung mit Anwendungsbeispielen in SPSS. Göttingen.
- Ruff, A./Wittemann, C. (2006):  
Liegenlassen und Renaturieren von Brachflächen – Good-Practise-Fallstudien. In: BBR (Hrsg.): MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Bonn. S. 213-217.
- Sailer, E./Grabener, H. J. (2004):  
Immobilien-Fachwissen von A bis Z. 7. Auflage. Kiel.
- Salmen, T. (2001):  
Standortwahl der Unternehmen. Ein Überblick über empirische Gründe, Prozesse und Kriterien der unternehmerischen Entscheidungsfindung.

- Samson, Bernd (2002):  
Alternativen der Um- und Zwischennutzung von Stadtbrachen – Freizeit und Kultur auf Bahn- und Uferbrachen im Berliner Südosten. Berlin (=Diplomarbeit am Institut für Landschafts- und Umweltplanung, Technische Universität Berlin).
- Schätzl, L. (1996):  
Wirtschaftsgeographie 1 Theorie. 6. Auflage. Paderborn.
- Schmidt, S. (2005):  
Metropolregionen als Hubs globaler Kommunikation und Mobilität in einer wissensbasierten Wirtschaft? In: Kujath, H. D. (Hrsg.): Knoten im Netz. Zur neuen Rolle der Metropolregionen in der Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. Münster (=Reihe Stadt- und Regionalwissenschaften, Bd. 4). S. 285-320.
- Schmude, J. (1994):  
Geförderte Unternehmensgründungen in Baden-Württemberg. Eine Analyse der regionalen Unterschiede des Existenzgründungsgeschehens am Beispiel des Eigenkapitalhilfe-Programms (1979 bis 1989). Stuttgart (=Reihe Erdkundliches Wissen, H. 114).
- Schnell, R./Hill, P. B./Esser, E. (1993):  
Methoden der empirischen Sozialforschung. 4. Auflage. München.
- Schophaus M./Kruse, S. (2003):  
Permanente Temporität – Brachflächennutzung als Potenzial für den öffentlichen Stadtraum. In: Umweltpsychologie, H. 1, S. 6-22.
- Schüler, D. (2008):  
Revitalisierung von Brachflächen. Ansätze des Flächenmanagements in Städten und Stadtregionen. In: Standort, H. 32, S. 13-16.
- Schüller, N./Klein, J. (2004):  
Zeit zum Nachdenken. Der Mauerstreifen – Potenziale einer prominenten Stadtbrache. In: DISP, H. 156, S. 4-14.
- Schulz, M. (2004):  
Das Programm „Stadtumbau Ost“ – das Beispiel Berlin. In: Adelhof, K. et al. (Hrsg.): Amsterdam – Berlin: Menschen, Märkte und Räume. Berlin (=Berliner Geographische Arbeiten, H. 98). S. 9-19.
- Schumpeter, Joseph (2006):  
Theorie der wirtschaftlichen Entwicklung. Nachdruck der 1. Auflage von 1912. Berlin.
- Scott, A.-J. (1988):  
New Industrial Spaces, Flexible Production Organization and Regional Development in North America and Western Europe. London.
- Scott, A.-J. (1997):  
The Cultural Economy of Cities. In: International Journal for Urban and Regional Research, H. 21, S. 321-339.
- Sedlacek, P. (1978):  
Wissenschaftliche Regionalisierungsverfahren In: Sedlacek, P. (Hrsg.) Regionalisierungsverfahren. Darmstadt (=Wege der Forschung, Bd. 195). S. 35-52.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (1999):  
Planwerk Innenstadt. Senatsbeschluss und städtebauliches Leitbild. In: Amtsblatt für Berlin, H. 41, S. 3131-3137.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2000a):  
Stadtentwicklung 2000. Bericht zur Flächenentwicklung 1990-2000/2001-2020. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2000b):  
Planwerk Südostraum. Leitbilder Konzepte, Strategien. Berlin.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2000c):  
Stadtentwicklungsplan Wohnen. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2001a):  
Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Leitbilder und Konzepte. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2001b):  
Bürostandort Berlin. Strukturen und Perspektiven bis 2010. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2002a):  
Entwicklung der Berliner Wasserlagen. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin/Herwarth und Holz (2002b):  
Waterfront Urban Development. Gutachten. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2004):  
Bodenrichtwertatlas. CD-ROM. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2005):  
Kulturwirtschaft in Berlin. Entwicklung und Potentiale. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2006):  
Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2007):  
Urban Pioneers. Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007b):  
Stadtumbau West in Berlin. Berlin.
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen/Gesamtverband des Einzelhandels Berlin (2004): Zentrenatlas. Wirtschaftsstandort Berlin. Berlin.
- Siedentop, S. (2004):  
Anforderungen an einen qualifizierten Stadtumbau in schrumpfenden Städten. In: Altrock, U./Schubert, D. (Hrsg.): Wachsende Stadt. Leitbild – Utopie – Vision? Wiesbaden. S. 251-263.
- Sieverts, T. (2000):  
Konzepte und Strategien städtebaulicher Revitalisierung und Umnutzung des Gebäudebestands und der brach gebliebenen Flächen als Teil einer systematischen Kreislaufwirtschaft. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Umnutzung im Bestand. Neue Zwecke für alte Gebäude. Ludwigsburg. S. 98-118.
- Stahl, V./Olschewski, T./Wirth, S. (2003):  
Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen. Chemnitz.
- Stahl, V. (2005):  
Instrumente für die regionale Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. In: Institut IREGIA (Hrsg.): Flächenmanagement und Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Chemnitz (=IREGIA-Schriften, H. 2). S. 115-122.
- Stadt Stuttgart (2004):  
Flächennutzungsplan 2010. Landeshauptstadt Stuttgart. Text und Erläuterungsbericht. 2. Auflage. Stuttgart.
- Staroske, Uwe (1995):  
Die Drei-Sektoren-Hypothese: Darstellung und kritische Würdigung aus heutiger Sicht. Regensburg.
- Statistisches Bundesamt (2003):  
Die Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorberechnung. Bonn.



- Staudacher, C. (1991):  
Dienstleistungen, Raumstruktur und räumliche Prozesse. Wien.
- Stein, A. (2007):  
Relevanz von Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen für wissensbasierte Dienstleister. In: Heinelt, H./Kujath, H. D./Zimmermann, K. (Hrsg.): Wissensbasierte Dienstleister in Metropolräumen. Opladen und Farmington Hills. S. 93-120.
- Sternberg, R. (1995):  
Technologienpolitik und High-Tech Regionen – ein internationaler Vergleich. Münster.
- Sternberg, R. (2000):  
Gründungsforschung – Relevanz des Raumes und Aufgaben der Wirtschaftsgeographie. In: Geographische Zeitschrift 88, H. 3/4, S. 199-219.
- Strambach, S. (1999):  
Wissensintensive unternehmensorientierte Dienstleistungen im Innovationssystem von Baden-Württemberg – am Beispiel der Technischen Dienste. Stuttgart (=Arbeitsberichte der Akademie für Technologiefolgenabschätzung in Baden-Württemberg 133).
- Thiel, F. (2005):  
Flächenkreislaufwirtschaft am Beispiel des Stadtumbaus – Gestaltungsmöglichkeiten und eigentumsrechtliche Hemmnisse. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, H. 3, S. 104-109.
- Tichy, G. (1991):  
The Product-Cycle Revisited: Some Extensions and Clarifications. In: Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, H. 111, S. 27-54.
- Tomerius, S./Preuß, T. (2001):  
Flächenrecycling als kommunale Aufgabe. Potenziale, Hemmnisse und Lösungsansätze in den deutschen Städten. Berlin.
- Tzschaschel, S. (1986):  
Geographische Forschung auf der Individualebene. Darstellung und Kritik der Mikrogeographie. Kallmünz und Regensburg (=Münchener Geographische Hefte, Bd. 53).
- Umweltbundesamt (2003):  
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Materialienband. Berlin (=UBA Texte 90).
- Umweltbundesamt (2005):  
Die Zukunft liegt auf Brachen. Reaktivierung urbaner Flächenreserven – Nutzungspotentiale und Flächenreserven. Dessau.
- van den Berg, L. et al. (1982):  
Urban Europe. A Study of Growth and Decline. Oxford.
- van Grunsven, L. (1995):  
Industrial Regionalization and Urban-Regional Transformation in Southeast Asia: The SIJORI Growth Triangle Considered. In: Malaysian Journal of Tropical Geography, H. 26, S. 47-65.
- Vargas-Hernandéz, J. (2007):  
Verschüttete Entwicklung. Das Schrumpfen von Bergbaustädten in Mexiko. In: Glock, B./Gissendanner, S. S. (Hrsg.): Schrumpfende Städte International. Berlin (=Berliner Debatte Initial, H. 1). S. 36-44.
- Vogels, P.-H./Holl, S./Birk, H.-J. (1998):  
Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Basel (=Stadtforschung aktuell, Bd. 69).

- Voß, W. (2004):  
Von der Stadterneuerung zum Stadtumbau – Künftige Schwerpunkte für eine Stadtinnenentwicklung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung, H. 6, S. 287-296.
- Walther, U.-S./Güntner, S. (2004):  
„Patchwork City“ Berlin. In: DISP, H. 156, S. 40-48.
- Weidner, S. (2005):  
Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. Norderstedt.
- Weiss, J. (2003):  
„Industriewald Ruhrgebiet“ – Freiraumentwicklung durch Brachensukzession. In: LÖBF-Mitteilungen, H. 1, S. 55-59.
- Wegner, C. (2005):  
Sekundärnutzung von Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsbrachen am Beispiel der Stadt Nürnberg. Nürnberg (=Nürnberger Wirtschafts- und Sozialgeographische Arbeiten, Bd. 58).
- Werner, F. (1985):  
Zur räumlichen Entwicklung Berlins in den letzten Jahrzehnten. In: Hofmeister, B. (Hrsg.): Berlin. Beiträge zur Geographie eines Großstadtraumes. Berlin (=Festschrift zum 45. Deutschen Geographentag in Berlin). S. 50-58.
- Westdeutsche Immobilienholding GmbH (1998):  
Industrie- und Brachflächenreaktivierung. ([http://62.154.221.215/Web/wib\\_content.nsf/FrameByKey/JJLL-4TFHNB-DE-p](http://62.154.221.215/Web/wib_content.nsf/FrameByKey/JJLL-4TFHNB-DE-p), Abruf am 12.11.2005)
- Wiechmann, T. (2003):  
Zwischen spektakulärer Inszenierung und pragmatischem Rückbau – Umbau von schrumpfenden Stadtregionen in Europa. In: Hutter, G./Iwanow, I./Müller, B. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden (=IÖR-Schriften, H. 41). S. 103-126.
- Wiegandt, C.-C. (1997):  
Stadtumbau auf Brachflächen – damit es künftig nicht mehr 100 Fußballfelder am Tag sind. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 8-9, S. 621-641.
- Wiegandt, C.-C. (2001):  
Macht – Stadt (statt) – Planung. In: Berichte zur Deutschen Landeskunde 75, H. 2/3, S. 320-332.
- Windrum, P./Tomlinson, M. (2000):  
Knowledge-intensive services and international competitiveness: A four country comparison. Maastricht und Manchester.
- Winkel, R. (2001):  
Weg vom Rand? Zur Endlichkeit von Suburbanisierung. In: Planerin, H. 3, S. 15-17.
- Winkelbrandt, A. (2003):  
Landschaft im Ballungsraum – Lebensqualität für Mensch und Natur. In: LÖBF-Mitteilungen, H. 1, S. 19-21.
- Wüstenrot Stiftung (2004):  
Wohnen im Eigentum in der Stadt. Stuttgart.

## 8 Anhang

### Anhang 1: Verwendete Standortfaktoren zur Typisierung der Verfügungsflächen, Indikatoren und Quellen des Datenmaterials

Standortfaktor	Indikator	Quelle des Datenmaterials
Städtisch-soziale Infrastruktur	Lage zur nächsten Kindertagesstätte	SenStadt: Kindertagesstätten in Berlin (2006)
Verkehrliche Infrastruktur	Anschluss an ÖPNV und Schnellstraßennetz	Schienen- und Straßeninfrastruktur (ATKIS); Eigendigitalisierung
Lage (Stadtgliederung)	Lage innerhalb des Stadtgebiets	Bürostandortbericht Berlin (2000)
Lage (Zentrenbereich)	Lage zum Zentren (unterschiedliche Hierarchiestufen)	Zentrenatlas Berlin (2004)
Steuerung	Ost-West-Lage	Eigendigitalisierung
Grundstückskosten	Bodenrichtwert	SenStadt: Bodenrichtwerte Berlin (1996-2005)
Vornutzung	--	Flächenmonitoring (2006)
Flächengröße	--	Flächenmonitoring (2006)

### Anhang 2: Interviewpartner der Experteninterviews im Fallstudiengebiet Friedrichshain-Kreuzberg

#### 2a) Akteursgruppe Nachfrager

Institution	Experte	Gruppe
Universal	Herr Renner	Medien
POG Design	Herr Wittrin	Design
Deutsche Städte	Herr Stichel	Medien
Jacobs + Schulz	Herr Paul	Medien
Architekturbüro Birgit Welter	Frau Welter	Planung
Büro Fabian Tacke	Herr Tacke	Planung
Zukunft im Zentrum	Herr Kienecke	Personal
Rechtsanwaltsbüro Strassberger	Herr Strassberger	Recht
MTV	Herr Letzel	Medien
Kny Weber	Herr Weber	Planung
ComPlot	Herr Englert	Medien
Head4projects	Herr Junge	Informationstechnologie
Klüh	Herr Worbs	Personal
u.Bus	Herr Jentsch	Personal
INNOWATT	Frau Herrmann-Koitz	Beratung
Ivistar	Herr Wagner	Informationstechnologie
BFL	Frau Jede	Finanzdienstleistungen
Arte Interior	Herr Heuberlein	Design
Frames united	Herr Schwarz	Medien
Aem'kei	Frau Klossek	Mode
IMU Forschungsinstitut	Frau Richter	Beratung
Gruppe F	Herr Bauermeister	Planung

**2b) Akteursgruppe Anbieter**

<b>Institution</b>	<b>Einteilung</b>	<b>Experte</b>	<b>Funktion</b>
HVB Immobilien	privat	Frau Lürer, Frau Kalessa	Vermarktung
Liegenschaftsfonds Berlin	öffentlich	Herr Jenke	Vermarktung Gewerbe- immobilien
Kuthe GmbH	privat	Herr Bialas	Vermarktung
BEHALA	öffentlich	Herr Reimann	Vermarktung
Walther Beteiligungen- und Immobilien AG	privat	Herr Dietzold	Vermarktung
ARMO Verwaltungsgesellschaft	privat	Herr Fahl	Geschäftsführer
TLG	öffentlich	Herr Schimrigk	Vermarktung
Bodenkontor	privat	Frau Weidlich	Vermarktung
POLARIS Immobilienverwaltung	privat	Herr Timmermann	Vermarktung
Liegenschaftsfonds Berlin	öffentlich	Herr Hetzel	Portfoliomanagement

**Anhang 3: Interviewpartner zur Abgrenzung des Untersuchungsdesigns und -gegenstandes**

<b>Institution</b>	<b>Experte</b>	<b>Funktion</b>
Stadtteilausschuss Kreuzberg	Herr Bayam	Koordinator Stadtteilausschuss
Forum Kreuzberg e.V.	Frau Leise	Koordinatorin Anwohnerverein
Quartiermanagement Wrangelkiez	Herr Krampitz	Quartiersmanager
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Herr Bätz, Frau Kuhn	Freiraum- und Grünplanung (Koordinierung Zwischennutzung)
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf	Frau Zschocher	Koordinierungsstelle Flächen- management
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Frau Mücke	Flächenmonitoring
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Herr Niepelt Frau Schwarz	Stadtentwicklungsplanung
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Herr Torndorf	Referatsleiter Stadtentwicklungs- planung
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Frau Karl	Abteilung Stadtplanung
Regionalmanagement mediaspree	Frau Belkuis	Mitarbeiterin
Senatsverwaltung Stadtentwicklung	Herr Nickel	Gruppenleiter Flächenplanung
Regionalmanagement mediaspree	Herr Meyer	Regionalmanager
SenStadt Stadtumbau West	Herr Dr. Hücke	Stadtumbau West Koordinator
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Herr Schulz	Baustadtrat
Herwarth + Holz	Herr Herwarth	Koordinator Stadtumbau West- Programm Kreuzberg
Bezirksamt Kreuzberg	Herr Rudolph	Bebauungsplanung
Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG)	Herr Lipka	Direktor Zentralbereich Infrastruktur
Berlin Partner (Wirtschaftsförderung)	Herr Bamberg	Betreuung Datenbank Immobilienportal

## **Anhang 4: Leitfäden für die Experteninterviews**

### **Anhang 4a) Akteursgruppe Nachfrager**

#### 1. Standortwahl:

- Aus welchen Gründen haben Sie Ihren Standort verlagert?
- Aus welchen Gründen erfolgte eine Standortwahl an diesem Standort? (Beachtung aller drei Maßstabsebenen)
- Haben Sie den Standort selbstständig gesucht?

Nach der Ansiedlung:

- Wie zufrieden sind sie mit dem Standort?
- Welche Unternehmen sind aufgrund ihrer Ansiedlung an diesen Standort nachgezogen?

#### 2. Effekte der Ansiedlung:

- Welche Effekte sind mit ihrer Ansiedlung an diesem Standort verbunden?

#### 3. Allgemeine Daten zum Unternehmen

### **Anhang 4b) Akteursgruppe Anbieter**

#### 1. Charakterisierung des Unternehmens:

- Welche Rolle erfüllen Sie im Geschäft der Flächenvermarktung/Immobilienentwicklung?
- Wo sind sie als Unternehmen tätig? (international/national/Berlin/Schwerpunkt Berlin)?
- Welchen Einfluss hat die Politik/Planung auf Ihre Unternehmensführung, bzw. auf die Vermarktung der Flächen?

#### 2. Bestand an Verfügungsflächen allgemein und Spreerraum

- Über welche Verfügungsflächen verfügen Sie?
- Seit wann sind diese Flächen in ihrem Besitz? Aus welchen Gründen wurde die Nutzung aufgegeben?
- Welche Ziele verfolgen Sie bei der Entwicklung? Welche Nutzungen sollen angesiedelt werden und aus welchen Gründen?
- Wo liegen die Vorteile und wo die Nachteile der Fläche bzw. Immobilie bei der Vermarktung/Vermietung?

3. Realisierte Folgenutzungen?

- Aus welchen Gründen wurden die Flächen durch Dienstleistungen folgegenutzt?
- Welche Unternehmen/Branchen haben sich angesiedelt? Aus welchen Gründen?
- Sind sie zufrieden mit der Auslastung des Gebäudes?
- Welche Rolle spielen Zwischennutzungen bei der Entwicklung der Flächen?

4. Sonstiges

- Wie bewerten sie die Flächenentwicklung insgesamt?
- Welche weiteren Faktoren nehmen Einfluss auf die Vermarktung der Flächen/Immobilien?
- Aus welchen Gründen sind sie dem Regionalmanagement mediaspree beigetreten?  
Wie bewerten Sie die Tätigkeit?